

IMMOBILIERE DASSAULT SA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle**

(Période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de 2.510.460 €

MAZARS
Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La-Défense
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8.320.000 €

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020)

IMMOBILIERE DASSAULT SA
9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault
75008 PARIS

Aux Actionnaires

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre directoire le 21 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 21 juillet 2020 commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Paris-La-Défense et Neuilly Sur Seine, le 23 juillet 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Mazars



Mathieu Mougard
Associé

Immobilière Dassault SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.075.295,50 €
Siège social : 9, Rond-Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS
RCS PARIS 783 989 551

Comptes consolidés au 30 juin 2020

SOMMAIRE

Etat de la situation financière	12
Etat du résultat net	13
Etat du résultat global	13
Etat des variations de capitaux propres	14
Etat des flux de trésorerie	15
1. Informations relatives à l'entreprise	17
2. Faits caractéristiques du semestre	17
3. Méthodes comptables	18
3-1 Référentiel comptable.....	18
3-2 Choix comptables et estimations	18
3-3 Périmètre et principe de consolidation	19
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	19
3-5 Méthodes de valorisation et définitions	20
4. Secteurs opérationnels	27
5. Gestion des risques financiers	27
5-1 Le risque de marché immobilier.....	27
5-2 Le risque de liquidité	27
5-3 Le risque de taux	28
5-4 Le risque de contreparties financières	28
5-5 Le risque de contreparties locatives	28
5-6 Le risque de taux de change	28
6. Notes et commentaires	29
6-1 Actifs incorporels.....	29
6-2 Actifs corporels.....	30
6-3 Immeubles de placement	31
6-4 Actifs financiers non courants	32
6-5 Créances clients.....	32
6-6 Actifs financiers courants	33
6-7 Autres actifs courants.....	34
6-8 Trésorerie	34
6-9 Actions propres.....	34
6-10 Emprunts à long terme et à court terme.....	34
6-11 Instruments financiers de taux d'intérêts	36
6-12 Provisions non courantes et courantes	37
6-13 Autres passifs non courants	37
6-14 Dettes fournisseurs.....	37
6-15 Autres passifs courants.....	38
6-16 Revenus locatifs.....	38
6-17 Charges liées aux immeubles	38
6-18 Autres revenus.....	38
6-19 Frais de structure.....	39
6-20 Autres produits et charges opérationnels.....	39
6-21 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	39
6-22 Coût de l'endettement net	39
6-23 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	40
6-24 Ajustement des valeurs des actifs financiers.....	40
6-25 Impôts.....	40
6-26 Résultat par action.....	40
6-27 Engagements hors bilan	41
6-28 Dividendes décidés et payés.....	41
6-29 Parties liées.....	41
6-30 Effectif moyen	42
6-31 Evénements postérieurs à la clôture semestrielle	42



Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Actifs incorporels	6-1	4	5
Actifs corporels	6-2	152	193
Immeubles de placement	6-3	758 754	708 917
Actifs financiers non courants	6-4	3 249	3 321
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		762 159	712 435
Créances clients	6-5	5 028	4 050
Actifs financiers courants	6-6	229	214
Autres actifs courants	6-7	1 561	2 903
Trésorerie	6-8	996	868
TOTAL ACTIFS COURANTS		7 813	8 035
Actifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		769 972	720 471
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 075	41 075
Primes d'émission		71 122	71 122
Actions propres	6-9	-178	-160
Réserves et résultats consolidés		353 245	306 368
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		465 263	418 404
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 199	3 796
TOTAL CAPITAUX PROPRES		468 462	422 200
Partie à long terme des emprunts	6-10	277 766	270 755
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	3 173	4 019
Provisions non courantes	6-12	62	63
Autres passifs non courants	6-13	4 853	5 829
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		285 854	280 665
Dettes fournisseurs	6-14	1 600	2 776
Partie à court terme des emprunts	6-10	4 984	5 122
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	205	0
Provisions courantes	6-12	748	686
Autres passifs courants	6-15	8 119	9 021
TOTAL PASSIFS COURANTS		15 656	17 605
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		769 972	720 471

(1) soit 69,10 € par action au 30 juin 2020 et 62,14 € au 31 décembre 2019.



Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs	6-16	10 531	10 307
Charges liées aux immeubles	6-17	-1 344	-1 316
Loyers nets		9 187	8 991
Autres revenus	6-18	109	107
Frais de structure	6-19	-909	-896
Autres produits et charges opérationnels	6-20	-581	-680
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		7 807	7 522
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		63 306	8 917
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-14 510	-1 064
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-21	48 797	7 853
RESULTAT OPERATIONNEL		56 603	15 375
Coût de l'endettement net	6-22	-2 581	-2 468
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-23	641	-1 176
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-24	-71	124
RESULTAT NET AVANT IMPOT		54 593	11 855
Impôts	6-25	-6	-6
RESULTAT NET		54 587	11 850
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-597	43
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		55 183	11 807
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	8,20	1,75
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	8,20	1,77

Etat du résultat global

	Notes	30/06/2020	30/06/2019
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		54 587	11 850
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		54 587	11 850
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		55 183	11 807
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-597	43
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	8,20	1,75
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	8,20	1,77



Etat des variations de capitaux propres

	Capital	Primes d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total attribuable aux propriétaires de la société mère	Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires	Capitaux propres totaux
(en milliers d'euros)							
Au 1er janvier 2019	40 254	64 236	-137	270 649	375 002	3 423	378 425
Résultat net	0	0	0	43 876	43 876	373	44 249
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				43 876	43 876	373	44 249
Actions propres	0	0	-23	25	2	0	2
Dividendes	821	6 894	0	-8 182	-467	0	-467
Autres	0	-8	0	0	-8	0	-8
Au 31 décembre 2019	41 075	71 122	-160	306 368	418 404	3 796	422 200
Résultat net	0	0	0	55 183	55 183	-597	54 587
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				55 183	55 183	-597	54 587
Actions propres	0	0	-18	39	21	0	21
Dividendes	0	0	0	-8 346	-8 346	0	-8 346
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 30 juin 2020	41 075	71 122	-178	353 245	465 263	3 199	468 462

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2020	30/06/2019
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		55 183	11 807
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-597	43
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-21	-48 797	-7 853
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-23	-641	1 176
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-24	71	-124
Amortissements et provisions nettes		504	397
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		5 724	5 445
Variation des clients		-1 152	-1 331
Variation des autres actifs (courants, non courants)		568	-301
Variation des fournisseurs		-113	507
Variation des autres passifs (courants, non courants)		1 083	-204
Variation du besoin en fonds de roulement		385	-1 330
Flux net de trésorerie généré par l'activité		6 109	4 115
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décassements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	0
Décassements et encaissements liés aux actifs corporels		0	-24
Décassements liés aux immeubles de placement		-4 517	-3 543
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décassements et encaissements des actifs financiers		-14	-60
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-4 530	-3 628
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	7 707
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-28	-8 346	-8 182
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		21	64
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-10	8 645	3 314
Remboursement d'emprunts	6-10	-1 737	-4 737
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-10	-36	-16
Intérêts courus	6-10	124	182
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-1 329	-1 668
VARIATION DE TRESORERIE		250	-1 180
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-8	-2 279	-1 745
Variations de trésorerie		250	-1 180
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-8	-2 029	-2 925

ANNEXE



1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 23 juillet 2020, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour le 1^{er} semestre 2020 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques du semestre

Impact de l'épidémie de coronavirus

Les différents experts ont conduit au 30 juin 2020 leurs travaux d'évaluation dans des circonstances de marché qu'ils n'avaient jamais rencontrées jusqu'à présent, leurs évaluations sont donc fondées sur une incertitude matérielle de marché avec une impossibilité de prévoir les effets que la crise COVID-19 aura in fine sur les marchés immobiliers. Par conséquent, il faut traiter les évaluations avec plus de prudence et moins de certitude qu'en temps normal même si l'on peut néanmoins considérer que compte tenu des fondamentaux d'un certain nombre des immeubles du Groupe, les évaluations sont moins susceptibles d'être fortement affectées.

La crise sanitaire a entraîné l'arrêt des chantiers en cours, un ralentissement de la commercialisation et le report de l'obtention de certaines autorisations.

Enfin, le Groupe est en discussion avec certains locataires qui rencontrent des difficultés ponctuelles afin de mettre en place de nouveaux accords apportant des contreparties tant au bailleur qu'au locataire. En l'absence d'accords signés, les revenus locatifs du premier semestre 2020 n'ont pas été impactés à ce titre.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, augmente de 46.859 K€ en part groupe pour s'établir à 465.263 K€ au 30 juin 2020, soit une progression de 11,2 %.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 69,10 € au 30 juin 2020; il était à 62,14 € à fin 2019.

Baux

Fin juin 2020, la Société a signé de nouveaux accords avec le locataire actuel CHRISTIAN DIOR COUTURE du 127 avenue des Champs-Élysées et du 26 rue Vernet - Paris 8^{ème} pour la totalité de l'immeuble, sur une période de 12 ans et à effet du 1^{er} janvier 2021.

Le projet de restructuration de cet immeuble, initialement prévu pour la période 2021-2023, est ainsi abandonné.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 12 mai 2020 le dividende au titre de l'exercice 2019 à 1,24 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire, versé en numéraire le 29 mai 2020 et représentent 8,3 M€ au total.



3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

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

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

En application de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : « réforme des taux d'intérêt de référence » ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » ;
- Amendements limités à IFRS 3 : « définition d'une entreprise ».

Ces textes n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2020, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2020 sont les suivants :

- Amendement à IFRS 16 « allègements de loyers liés au covid-19 ».

Les principales normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne et non applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

- IFRS 17 : « contrats d'assurance » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020 ;
- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – classement des passifs en tant que courants et non courants ;
- Amendements à IAS 16 « immobilisations corporelles – produits générés avant l'utilisation prévue ».

L'application de ces normes et amendements n'aurait pas eu d'effet sur les comptes s'ils avaient été appliqués sur l'exercice.

3-2 Choix comptables et estimations

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.



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

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.
Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash-flow.
L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3 – Immeubles de placement ;
Rappelons à ce titre, que les évaluations des experts au 30/06/2020 sont fondées sur une incertitude matérielle de marché avec une impossibilité de prévoir les effets que la crise COVID-19 aura in fine sur les marchés immobiliers.
- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-11).

3-3 Périmètre et principe de consolidation

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

Les comptes consolidés comprennent ceux de la société mère Immobilière Dassault SA ainsi que ceux de ses filiales, la SCI 61 Monceau et C.P.P.J., consolidées en intégration globale.

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

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

Sociétés	N° SIREN	Méthode de consolidation	Pays	% d'intérêts 2020	% d'intérêts 2019
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (2)	812 741 643	IG	France	95,09%	95,09%

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

(2) Le siège social est situé au 71-73, Avenue des Champs Elysées Paris 8ème.

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

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

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne répondent pas à cette définition, l'opération ne peut être considérée comme un regroupement d'entreprises ;
- Pour les acquisitions de titres qui ne constituent pas des regroupements d'entreprises, l'opération est considérée comme une acquisition d'actifs isolés. En conséquence, les acquisitions d'immeubles effectuées à travers des sociétés qui ne représentent pas des



regroupements d'entreprises au sens d'IFRS 3, sont considérées comme des acquisitions d'immeubles.

Ces acquisitions sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

3-5 Méthodes de valorisation et définitions

3-5-1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles comprennent principalement des logiciels informatiques.

3-5-2 Immobilisations corporelles

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

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

3-5-3 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

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

Méthodologie d'expertise

Chacun des immeubles de placement composant le patrimoine du Groupe a été expertisé au 30 juin 2020 soit par CATELLA Valuation Advisors, soit par CBRE Valuation, soit par BNP Paribas Real Estate, soit par JLL Expertises, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

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



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

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

Deux contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 1^{er} octobre 2018, soit à compter des expertises du 31 décembre 2018 avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilières Dassault et SCI 61 Monceau. Deux nouveaux contrats cadre d'une durée de 2 ans ont été signés avec les sociétés BNP Paribas Real Estate et JLL Expertises, à compter des expertises du 31 décembre 2019, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J.

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2021.

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

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

Ces méthodes d'expertise sont détaillées par chaque expert dans les documents d'expertise remis au Groupe.

La valeur finale retenue est généralement une moyenne de ces trois méthodes. Toutefois, l'expert peut décider de privilégier une seule méthode qui se révélerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

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

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

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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



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

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

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

3-5-4 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement:

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.
- Les Valeurs Mobilières de Placement (actions et obligations) sont valorisées à la juste valeur. Les variations de juste valeurs sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».
- La participation dans la SCI Saint-Honoré détenue à 11,26% par la société C.P.P.J.

Participation dans la SCI Saint Honoré

C.P.P.J. détient 11,26% de la SCI Saint-Honoré propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré. Cette participation est valorisée à sa juste valeur (Actif Net Réévalué) sur la base d'expertises semestrielles. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».

Actions propres

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

Le contrat est conforme aux dispositions :

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

Selon les termes de ce contrat, ODDO Corporate Finance peut acheter et vendre des titres de la Société pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par l'Assemblée Générale.

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 2.850 actions propres (soit 0,04 % des actions) pour un montant total de 178 K€ au 30 juin 2020.



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

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

3-5-5 Créances clients

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

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

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

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

3-5-6 Trésorerie

La trésorerie comprend les disponibilités en banque.

Pour les besoins de l'état des flux de trésorerie, la trésorerie est nette des concours bancaires courants et des découverts bancaires.

3-5-7 Emprunts portant intérêts

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

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

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

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

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

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

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps et de floors.

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

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

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

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



3-5-9 Actualisation des différés de paiement

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

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

3-5-10 Provisions

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

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

3-5-11 Avantages sociaux

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

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

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

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

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

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

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

3-5-12 Loyers nets

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

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



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

3-5-13 Commission de performance

La commission de performance est évaluée initialement à la juste valeur du montant que l'on s'attend à payer et étalée sur la durée de la période de service.

A chaque clôture et tout au long de la période de service, la commission de performance est réévaluée à sa juste valeur.

Elle est comptabilisée en « autres passifs non courants » et en « autres produits et charges opérationnels ».

3-5-14 Contrats de location

Les contrats de location, tels que définis par la norme IFRS 16 « Contrats de location », sont comptabilisés au bilan, ce qui se traduit par la constatation :

- D'un actif qui correspond au droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat ;
- D'une dette au titre de l'obligation de paiement.

Evaluation du droit d'utilisation des actifs

A la date de prise d'effet d'un contrat de location, le droit d'utilisation est évalué à son coût et comprend :

- Le montant initial de la dette auquel sont ajoutés, s'il y a lieu, les paiements d'avance faits au loueur, nets le cas échéant, des avantages reçus du bailleur ;
- Le cas échéant, les coûts directs initiaux encourus par le preneur pour la conclusion du contrat. Il s'agit des coûts marginaux qui n'auraient pas été engagés si le contrat n'avait pas été conclu ;
- Les coûts estimés de remise en état et de démantèlement du bien loué selon les termes du contrat.

Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat. Il est comptabilisé en « actifs corporels ».

La charge d'amortissement est comptabilisée en « frais de structure ».

Evaluation de la dette de loyer

A la date de prise d'effet du contrat, la dette de location est comptabilisée pour un montant égal à la valeur actualisée des loyers sur la durée du contrat.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- Elle est augmentée des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette ;
- Et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est comptabilisée en emprunts.

La charge d'intérêts est comptabilisée en « coût de l'endettement net ».

3-5-15 Impôts : Options pour le régime SIIC

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

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



La société C.P.P.J. filiale à 95,09% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du code général des impôts.

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

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

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

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

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

3-5-16 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

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

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



4. Secteurs opérationnels

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

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

Au 30 juin 2020, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs du Groupe.

5. Gestion des risques financiers

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

5-1 Le risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée compte tenu :

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

Les actifs sont valorisés dans les comptes pour leur juste valeur telle qu'explicitée dans la note 3-5-3 et la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de rendement est analysée dans la note 6-3.

5-2 Le risque de liquidité

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

Au 30 juin 2020, le Groupe a une trésorerie nette de -2.029 K€ et 22.075 K€ de lignes de crédit non tirées.

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

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur ou égal à 50%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur ou égal 2;
- Ratio dette sécurisée inférieur ou égal 25% ;
- Valeur du patrimoine supérieure ou égale à 450 millions d'euros.

La Société respecte l'intégralité de ces ratios (cf. note 6-10).

Les crédits dont bénéficie la société C.P.P.J. sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 55%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur à 2,5 jusqu'au 30 juin 2019;
- Ratio DSCR (Debt Service Coverage) supérieur à 1,2 jusqu'au 30 juin 2019.

La société C.P.P.J. respecte au 30 juin 2020 le ratio LTV.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-10.



5-3 Le risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable (qui représente près de 70% de l'endettement) et à long terme.

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-11). Ainsi au 30 juin 2020, 81% du crédit revolving du Groupe est couvert.

5-4 Le risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le Groupe avec ses partenaires financiers, il est exposé au risque de contrepartie.

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

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

Le Groupe n'est pas matériellement exposé à une unique contrepartie bancaire.

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

5-5 Le risque de contreparties locatives

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

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

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

5-6 Le risque de taux de change

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



6. Notes et commentaires

6-1 Actifs incorporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1^{er} janvier 2019	0	5	6
Acquisitions	1	0	1
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
Au 31 décembre 2019	1	4	5
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-1
Au 30 juin 2020	1	3	4
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-6	-96
Au 30 juin 2020	1	3	4
Au 1^{er} janvier 2019			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-4	-93
	0	5	6
Au 31 décembre 2019			
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-5	-95
	1	4	5

6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2019	0	48	0	49
Impact IFRS 16 au 1 ^{er} janvier 2019	0	0	197	197
Acquisitions	3	5	19	27
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-8	-72	-80
Au 31 décembre 2019	3	45	145	193
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-4	-36	-41
Au 30 juin 2020	3	41	108	152
Valeur brute	15	83	216	315
Amortissement cumulé	-13	-42	-108	-163
Au 30 juin 2020	3	41	108	152
Au 1^{er} janvier 2019				
Valeur brute	12	78	0	90
Amortissement cumulé	-12	-30	0	-42
	0	48	0	49
Au 31 décembre 2019				
Valeur brute	15	83	216	315
Amortissement cumulé	-12	-38	-72	-122
	3	45	145	193



6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2019	662 709
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux) (1)	11 122
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-275
Ajustements des justes valeurs	35 360
Au 31 décembre 2019	708 917
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	1 251
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-210
Ajustements des justes valeurs	48 797
Au 30 juin 2020	758 754

(1) Les coûts de remplacement concernent principalement les immeubles du 16 rue de la Paix, du passage Jouffroy, du 22 rue Chauchat et du 2 rue Lepic.

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	302 € - 4 750 €	1,50% - 5,50%	2,25% - 5,50%	2,75% - 7,00%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

	Valeur du patrimoine hors droits (1)	
	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	757 117	769 535
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	776 299	752 105
Taux de rendement de sortie	780 627	747 739
Taux d'actualisation	767 791	759 174

1.

(1) Incluant la participation dans l'actif Faubourg Saint Honoré.



6-4 Actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SCI St Honoré	Total
Au 1^{er} janvier 2019	49	52	4 163	4 264
Augmentations	0	0	0	0
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-935	-935
Transferts	-9	0	0	-9
Au 31 décembre 2019	40	52	3 228	3 321
Augmentations	0	3	0	3
Diminutions	-5	0	0	-5
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-71	-71
Transferts	0	0	0	0
Au 30 juin 2020	36	56	3 157	3 249
Valeur brute	36	56	3 157	3 249
Dépréciation			0	0
Au 30 juin 2020	36	56	3 157	3 249
Au 1^{er} janvier 2019				
Valeur brute	49	52	4 163	4 264
Dépréciation	0	0	0	0
	49	52	4 163	4 264
Au 31 décembre 2019				
Valeur brute	40	52	3 228	3 321
Dépréciation	0	0	0	0
	40	52	3 228	3 321

6-5 Créances clients

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Créances clients (1)	3 113	1 155
Dépréciations	-436	-261
Créances clients nets	2 677	893
Avantages consentis aux locataires	2 351	3 157
	5 028	4 050

(1) Progression sur le semestre, notamment consécutive à l'impact des retraitements liés à IFRIC 21 (les taxes foncières, de bureaux et de balayage sont prises dans les comptes intégralement au 1^{er} janvier) et au retard de paiement du 2^{ème} trimestre de certains locataires.



Échéances des créances clients

	30/06/2020	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		2 677	0	2 677
Avantages consentis aux locataires		1 364	988	2 351
		4 041	988	5 028

	31/12/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		893	0	893
Avantages consentis aux locataires		1 819	1 339	3 157
		2 712	1 339	4 050

6-6 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	VMP	Total
Au 1^{er} janvier 2019	8	197	5	211
Augmentations	0	430	0	430
Diminutions	-8	-428	0	-436
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	1	1
Transferts	9	0	0	9
Au 31 décembre 2019	9	199	7	214
Augmentations	0	354	0	354
Diminutions	0	-332	-7	-339
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	0	0	0	0
Au 30 juin 2020	9	220	0	229
Valeur brute	9	220	0	229
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2020	9	220	0	229

Au 1^{er} janvier 2019				
Valeur brute	8	197	5	211
Dépréciation	0	0	0	0
	8	197	5	211

Au 31 décembre 2019				
Valeur brute	9	199	7	214
Dépréciation	0	0	0	0
	9	199	7	214



6-7 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Avances et acomptes versés sur commandes	3	3
Créances sociales et fiscales	909	2 280
Créances diverses	224	278
Charges constatées d'avance (1)	425	342
	1 561	2 903

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 280 K€ au 30 juin 2020 contre 303 K€ au 31 décembre 2019. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat, soit 10 ans.

6-8 Trésorerie

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Fonds bancaires	996	868
Soldes créditeurs de banque	3 025	3 147
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-2 029	-2 279

6-9 Actions propres

	31/12/2019	Augmentation	Diminution	30/06/2020
Nombres de titres	2 543	5 149	-4 842	2 850
Prix moyens en euros	63,00			62,55
Total (en milliers d'euros)	160	332	-314	178
Nombre total d'actions	6 733 655			6 733 655
Auto détention en %	0,04%			0,04%

6-10 Emprunts à long terme et à court terme

Le détail des emprunts à long terme et à court terme est donné dans les tableaux ci-dessous.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 302.332 K€ tirée à hauteur de 280.257 K€, soit un disponible de 22.075 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (30%), soit à taux variable (70%).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe. Au 30 juin 2020, le niveau de couverture des dits contrats représente 81%.



(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ligne de crédit revolving 25/11/2014 (1)	25/11/2021	65 000	58 000		
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	53 000	54 000		
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000		
Ligne de crédit 23/11/2018 (1)	23/11/2023	35 000	35 000		
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (2)	13/11/2025	66 221	66 958	1 475	1 475
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (3)	13/11/2025	9 561	7 886		
Étalement des frais d'emprunts au TIE		-1 058	-1 163	-262	-257
Intérêts courus sur emprunts				679	685
Dettes de loyer		42	73	68	72
Découvert bancaire				3 025	3 147
Total		277 766	270 755	4 984	5 122

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Amortissement de 1.475 K€ par an, solde à l'échéance ;

(3) Amortissement de 120 K€ par trimestre à compter d'août 2021, solde à l'échéance.

Tableau de flux de trésorerie

	31/12/2019	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	30/06/2020
Ligne de crédit revolving 25/11/2014	58 000	7 000					65 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	54 000		-1 000				53 000
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit 23/11/2018	35 000						35 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	68 433		-737				67 696
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	7 886	1 675					9 561
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-1 420	-30			130		-1 320
Intérêts courus sur emprunts	685				-6		679
Dettes de loyer	146			-36			110
Découvert bancaire	3 147					-123	3 025
Total	275 877	8 645	-1 737	-36	124	-123	282 751

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2020	Ratios au 31/12/2019
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	34,92%	36,55%
	Ratio ICR (>=2)	3,02	3,04
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	15,63%	16,60%
	Valeur patrimoine droits compris (1) >= 450 millions d'€	816 488	763 444
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		81%	85%

(1) Incluant la participation dans l'actif Faubourg Saint Honoré.

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. voir la note 5-2.

6-11 Instruments financiers de taux d'intérêts

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe, floorés ou non.

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

La relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS pour ces contrats.

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

Au 30 juin 2020, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -3.378 K€.

Les instruments financiers sont classés en passifs non courants ou courants en fonction de leur échéance.

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

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

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 30/06/2020	Test de sensibilité -0,5 %	Test de sensibilité +0,5 %
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an / variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(924)	(1 308)	(540)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 063)	(1 415)	(711)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(321)	(354)	(243)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,148% l'an / 0+ jusqu'à mai 2019 - Floor de mai 2019 à mai 2021 avec une prime moyenne de 0,267%)	13/05/2016	13/05/2021	49 102	(205)	(158)	(176)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,593% l'an / 0+)	13/02/2019	13/02/2024	8 482	(866)	(1 435)	(179)
TOTAL				(3 378)	(4 670)	(1 849)

6-12 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019	Dotations	Reprises	30/06/2020
Provisions pour indemnités de départ en retraite	48	15	0	63	3	-4	62
Provisions pour risques et charges (1)	478	239	-30	686	61	0	748
Total provisions	525	254	-30	749	64	-4	809
Provisions non courantes	48	15	0	63	3	-4	62
Provisions courantes (1)	478	239	-30	686	61	0	748
Total provisions	525	254	-30	749	64	-4	809

(1) Litiges avec des locataires.

6-13 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	2 591	4 057
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	187	278
Commission de performance	2 074	1 494
	4 853	5 829

6-14 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	830	943
Dettes fournisseurs d'immobilisations	770	1 833
	1 600	2 776

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2020	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		830	0	830
Dettes fournisseurs d'immobilisations		770	0	770
		1 600	0	1 600
	31/12/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		943	0	943
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 833	0	1 833
		2 776	0	2 776



6-15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	2 336	828
Dettes fiscales et sociales (1)	2 372	1 400
Autres dettes	459	3 530
Paiements d'avance des locataires	2 758	3 079
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	11	0
	8 119	9 021

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

6-16 Revenus locatifs

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Loyers	11 112	9 883
Étalement des franchises de loyers et paliers	-672	333
Droit d'entrée	91	91
Revenus locatifs	10 531	10 307

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019 actualisé	30/06/2019 publié
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	10 531	10 307	8 069
Revenus locatifs des immeubles acquis	0	0	2 238
Revenus locatifs	10 531	10 307	10 307

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-17 Charges liées aux immeubles

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Charges sur immeubles	-2 965	-3 115
Charges refacturées	1 621	1 799
Charges liées aux immeubles	-1 344	-1 316

6-18 Autres revenus

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Mandat de gestion	105	103
Prestation de services	4	3
Autres revenus	109	107



6-19 Frais de structure

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	30/06/2019
Autres achats et charges externes	-394	-419
Taxes	-72	-65
Charges de personnel	-355	-321
Jetons de présence	-45	-45
Dotations aux amortissements	-39	-39
Dotations indemnité départ en retraite	-3	-8
Frais de structure	-909	-896

6-20 Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	30/06/2019
Commission de performance	-581	-680
Autres produits et charges opérationnels	-581	-680

6-21 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	30/06/2019
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	63 306	8 917
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-14 510	-1 064
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	48 797	7 853

6-22 Coût de l'endettement net

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	30/06/2019
Revenu des prêts	0	0
Revenu des VMP	0	0
Revenu de la participation SCI St Honoré	53	52
Produits financiers	53	52
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-7	-7
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 625	-2 511
Intérêts sur dettes de loyers	-1	-2
Charges financières	-2 634	-2 520
Coût de l'endettement net	-2 581	-2 468

6-23 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-4 019	-3 538
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-3 378	-4 714
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	641	-1 176

6-24 Ajustement des valeurs des actifs financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Ajustement des valeurs de VMP	0	0
Ajustement de la valeur de la participation SCI St Honoré	-71	124
Ajustements des valeurs des actifs financiers	-71	124

6-25 Impôts

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Impôts sur les bénéfices	-6	-6
Impôts différés	0	0
Impôts	-6	-6

6-26 Résultat par action

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

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

	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	55 183	11 807
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 733 655	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 850	-1 475
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 730 805	6 732 180
Résultat net par action (en €)	8,20	1,75
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 733 655	6 675 737
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 850	-1 475
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 730 805	6 674 262
Résultat net pondéré par action (en €)	8,20	1,77

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.



6-27 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	31/12/2019
Hypothèques conventionnelles	156 858	156 858
Nantissement de comptes titres	89 730	89 730
Autres	419	470
Engagements donnés	247 007	247 057

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble situé au 16 rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, 1,2,2°, du code général des impôts.

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	31/12/2019
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires des locataires	8 592	9 790
Garanties de passif	5 000	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	13 823	15 021

6-28 Dividendes décidés et payés

(en milliers d'euros)

	30/06/2020		30/06/2019	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	8 350	1,24	8 183	1,24
Dividendes N-1 payés en N	8 346	1,24	8 182	1,24

Voir les « faits caractéristiques de l'exercice » en note 2.

6-29 Parties liées

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Droits d'utilisation	79	138	109
Autres actifs courants	41	39	3
Dettes fournisseurs	199	202	188
Autres passifs courants	34	41	67
Dettes de loyer	80	139	110
Autres revenus	109	107	213
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-317	-320	-608
Intérêts sur dettes de loyers	-1	-2	-3

Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)

	30/06/2020	30/06/2019
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	45	45
Jetons de présence	45	45

6-30 Effectif moyen

	30/06/2020		30/06/2019	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	7,0	0,5	7,0	0,5
Employés	2,5		3,0	0,0
Total	9,5	0,5	10,0	0,5

6-31 Evénements postérieurs à la clôture semestrielle

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2020 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.