

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

(Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021)

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 1er janvier 2021 au 30 juin 2021)****IMMOBILIERE DASSAULT SA**

9 Rond-point 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 de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, relatifs à la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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

I - Conclusion sur les comptes

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

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés 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.

Fait à Paris-La-Défense et Neuilly-sur-Seine, le 22 juillet 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

 Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Baptiste Deschryver

MAZARS

 Romain Maudry

Romain Maudry

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 2021

SOMMAIRE

Etat de la situation financière	4
Etat du résultat net.....	5
Etat du résultat global	5
Etat des variations de capitaux propres.....	6
Etat des flux de trésorerie	7
1. Informations relatives à l'entreprise.....	9
2. Faits caractéristiques de l'exercice	9
3. Méthodes comptables.....	10
3-1 Référentiel comptable.....	10
3-2 Choix comptables et estimations	11
3-3 Périmètre et principe de consolidation.....	11
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	12
3-5 Méthodes de valorisation et définitions	12
4. Secteurs opérationnels.....	20
5. Gestion des risques financiers.....	20
5-1 Le risque de marché immobilier.....	20
5-2 Le risque de liquidité	21
5-3 Le risque de taux	21
5-4 Le risque de contreparties financières.....	21
5-5 Le risque de contreparties locatives	22
5-6 Le risque de taux de change.....	22
6. Notes et commentaires	23
6-1 Actifs incorporels.....	23
6-2 Actifs corporels.....	24
6-3 Immeubles de placement.....	25
6-4 Actifs financiers non courants.....	26
6-5 Autres actifs non courants	26
6-6 Créances clients.....	27
6-7 Actifs financiers courants	27
6-8 Autres actifs courants	28
6-9 Trésorerie	28
6-10 Actions propres	28
6-11 Emprunts à long terme et à court terme	29
6-12 Instruments financiers de taux d'intérêts	30
6-13 Provisions non courantes et courantes.....	31
6-14 Autres passifs non courants	31
6-15 Dettes fournisseurs	31
6-16 Autres passifs courants	32
6-17 Revenus locatifs	32
6-18 Charges liées aux immeubles	32
6-19 Autres revenus	32
6-20 Frais de structure	33
6-21 Autres produits et charges opérationnels.....	33
6-22 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	33
6-23 Coût de l'endettement net.....	33
6-24 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts.....	34
6-25 Ajustement des valeurs des actifs financiers	34
6-26 Impôts	34
6-27 Résultat par action	34
6-28 Engagements hors bilan	35
6-29 Dividendes décidés et payés	35

6-30 Parties liées	35
6-31 Effectif moyen	36
6-32 Evénements postérieurs à la clôture.....	36

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Actifs incorporels	6-1	2	3
Actifs corporels	6-2	78	114
Immeubles de placement	6-3	805 172	812 496
Actifs financiers non courants	6-4	3 289	3 275
Autres actifs non courants	6-5	288	411
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		808 828	816 299
Créances clients	6-6	8 669	3 134
Actifs financiers courants	6-7	140	164
Autres actifs courants	6-8	2 199	1 556
Trésorerie	6-9	1 221	37
TOTAL ACTIFS COURANTS		12 228	4 892
Actifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL ACTIF		821 056	821 191
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 075	41 075
Primes d'émission		71 122	71 122
Actions propres	6-10	-263	-239
Réserves et résultats consolidés		429 644	408 840
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		541 577	520 798
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 356	3 422
TOTAL CAPITAUX PROPRES		544 933	524 220
Partie à long terme des emprunts	6-11	215 640	213 998
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	1 205	1 240
Provisions non courantes	6-13	67	67
Autres passifs non courants	6-14	7 463	3 798
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		224 374	219 103
Dettes fournisseurs	6-15	2 543	2 215
Partie à court terme des emprunts	6-11	40 491	64 663
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	714	1 523
Provisions courantes	6-13	660	829
Autres passifs courants	6-16	7 339	8 637
TOTAL PASSIFS COURANTS		51 749	77 867
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		821 056	821 191

(1) soit 80,43 € par action au 30 juin 2021 et 77,34 € au 31 décembre 2020.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs	6-17	12 880	10 531
Charges liées aux immeubles	6-18	-1 945	-1 344
Loyers nets		10 934	9 187
Autres revenus	6-19	414	109
Frais de structure	6-20	-931	-909
Autres produits et charges opérationnels	6-21	-369	-581
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		10 049	7 807
Résultat des cessions d'immeubles de placement		2 179	0
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		19 879	63 306
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-2 864	-14 510
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-22	17 015	48 797
RESULTAT OPERATIONNEL		29 243	56 603
Coût de l'endettement net	6-23	-2 632	-2 581
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-24	844	641
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-25	19	-71
RESULTAT NET AVANT IMPOT		27 473	54 593
Impôts	6-26	-5	-6
RESULTAT NET		27 468	54 587
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-66	-597
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		27 534	55 183
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	4,09	8,20
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	4,09	8,20

Etat du résultat global

	Notes	30/06/2021	30/06/2020
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		27 468	54 587
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		27 468	54 587
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		27 534	55 183
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-66	-597
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	4,09	8,20
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	4,09	8,20

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 2020	41 075	71 122	-160	306 368	418 404	3 796	422 200
Résultat net	0	0	0	110 782	110 782	-374	110 408
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				110 782	110 782	-374	110 408
Actions propres	0	0	-79	36	-43	0	-43
Dividendes	0	0	0	-8 346	-8 346	0	-8 346
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 31 décembre 2020	41 075	71 122	-239	408 840	520 798	3 422	524 220
Résultat net	0	0	0	27 534	27 534	-66	27 468
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				27 534	27 534	-66	27 468
Actions propres	0	0	-24	-1	-25	0	-25
Dividendes	0	0	0	-6 730	-6 730	0	-6 730
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 30 juin 2021	41 075	71 122	-263	429 644	541 577	3 356	544 933

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2021	30/06/2020
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		27 534	55 183
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-66	-597
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		-2 179	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-22	-17 015	-48 797
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-24	-844	-641
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-25	-19	71
Amortissements et provisions nettes		517	504
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		7 928	5 724
Variation des clients		-6 189	-1 152
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-473	568
Variation des fournisseurs		106	-113
Variation des autres passifs (courants, non courants)		2 366	1 083
Variation du besoin en fonds de roulement		-4 190	385
Flux net de trésorerie généré par l'activité		3 738	6 109
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		0	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-2 297	-4 517
Encaissements liés aux immeubles de placement		28 997	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		30	-14
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		26 730	-4 530
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-29	-6 730	-8 346
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		-25	21
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-11	5 367	8 645
Remboursement d'emprunts	6-11	-28 584	-1 737
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-11	-32	-36
Intérêts courus	6-11	135	124
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-29 868	-1 329
VARIATION DE TRESORERIE		600	250
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-9	-2 450	-2 279
Variations de trésorerie		600	250
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-9	-1 850	-2 029

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 22 juillet 2021, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour le 1^{er} semestre 2021 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

La crise sanitaire et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers en France et dans le monde entier.

Sur la valorisation du patrimoine

Compte tenu des fondamentaux de nos immeubles et de la qualité de nos principaux locataires, les impacts de la pandémie Covid-19 demeurent à ce stade modérés pour le Groupe; néanmoins, il faudra du temps pour connaître précisément l'impact définitif du virus Covid-19 sur l'économie mondiale et le secteur immobilier, les incertitudes et la volatilité demeurent car il est encore difficile de prévoir la réaction des marchés et les nouvelles stratégies dans les années à venir.

Dans ce contexte, la valorisation a progressé de 2,15% à immeubles et actifs constants.

Sur l'activité

La situation de certains locataires restant très fragile, l'appréciation du risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, a conduit le Groupe à déprécier des créances clients sur le semestre pour un montant de 0,6 M€.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, augmente de 20.779 K€ en part groupe pour s'établir à 541.577 K€ au 30 juin 2021, soit une progression de 4 % en 6 mois.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 80,43 € au 30 juin 2021; il était à 77,34 € à fin 2020.

Cessions

En mai 2021, le Groupe a pu céder les actifs situés au 2 ter rue Royale (Versailles) et au 1 avenue Niel (Paris 17^{ème}) ainsi que l'immeuble situé au 83 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine).

Ces cessions ont été réalisées à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise du 31/12/2020 générant un résultat de cession complémentaire de 2,2 M€.

Baux

Prise d'effet au 1^{er} janvier 2021, des accords signés 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.

Prise d'effet au 1^{er} février 2021, du bail avec la société RH Paris (Restoration Hardware) sur l'immeuble du 23 avenue des Champs-Élysées - Paris 8^{ème}, d'une durée ferme de 12 ans et assorti d'une promesse de renouvellement sur une période de 9 ans.

Ainsi que la signature de quelques baux commerciaux sur des actifs isolés.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a voté le 5 mai 2021 un dividende à 1 € par action, soit 6,7 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 2020.

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 2021 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 39 « Réforme des taux de référence – Phase 2 » ;

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

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 2021 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 IAS1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendements à IAS8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- Amendements à IAS12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction » ;
- Amendements à IAS 16 « immobilisations corporelles – produit antérieur à l'utilisation prévue » ;
- Amendements à IFRS 16 « Allègement de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 » ;
- Amendements à IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat » ;

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

Les comptes consolidés au 30 juin 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19.

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 ;
- 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 6-12).

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 2021	% d'intérêts 2020
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 2021 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 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 4.422 actions propres (soit 0,07 % des actions) pour un montant total de 263 K€ au 30 Juin 2021.

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 sûretés 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 Subventions publiques

Les subventions publiques sont comptabilisées en résultat net sur les périodes au titre desquelles l'entité comptabilise en charges les coûts liés que les subventions sont censées compenser.

Dans le cas des subventions publiques liées à des actifs (notamment des travaux), elles sont considérées comme des produits différés et comptabilisées en « autres passifs » et reprises en résultat en fonction de l'avancement des travaux.

3-5-8 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.

3-5-9 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 ».

3-5-10 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.

3-5-11 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.

3-5-12 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.

3-5-13 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, participation aux travaux du locataire) 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.

3-5-14 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 ».

3-5-15 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 ».

3-5-16 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.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 bénéfiques en sursis d'imposition et des bénéfiques 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 bénéfiques 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 bénéfiques 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.

3-5-17 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 2021, 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.

Dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, les impacts relatifs au risque de marché immobilier sont décrits dans les faits caractéristiques.

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 2021, le Groupe a une trésorerie nette de -1.850 K€ et 44.500 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 6-11).

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%

La société C.P.P.J. respecte au 30 juin 2021 le ratio LTV.

La société C.P.P.J. a obtenu une facilité de caisse de 1,5 M€ jusqu'au 31 décembre 2022.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-11.

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 66% 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 6-12). Ainsi au 30 juin 2021, 93% 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.

Néanmoins, la situation de certains locataires restant très fragile, l'appréciation du risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, a conduit le Groupe à déprécier des créances clients sur le semestre pour un montant de 0,6 M€.

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 2020	1	4	5
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
Au 31 décembre 2020	0	3	3
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-1
Au 30 juin 2021	0	2	2
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-91	-7	-98
Au 30 juin 2021	0	2	2
Au 1^{er} janvier 2020			
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-5	-95
	1	4	5
Au 31 décembre 2020			
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-6	-97
	0	3	3

6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2020	3	45	145	193
Acquisitions	3	0	0	3
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-8	-72	-82
Au 31 décembre 2020	5	37	72	114
Acquisitions		0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-2	-2	-31	-36
Au 30 juin 2021	2	34	41	78
Valeur brute	18	83	216	317
Amortissement cumulé	-16	-49	-175	-240
Au 30 juin 2021	2	34	41	78
Au 1^{er} janvier 2020				
Valeur brute	15	83	216	315
Amortissement cumulé	-12	-38	-72	-122
	3	45	145	193
Au 31 décembre 2020				
Valeur brute	18	83	216	317
Amortissement cumulé	-13	-47	-144	-204
	5	37	72	114

6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2020	708 917
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	3 888
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-463
Ajustements des justes valeurs	100 154
Au 31 décembre 2020	812 496
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	2 392
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	41
Cessions (1)	-26 772
Ajustements des justes valeurs	17 015
Au 30 juin 2021	805 172

(1) Cessions de l'immeuble situé au 83 avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine) et des actifs situés au 2 ter rue royale (Versailles) et au 1 avenue Niel (Paris 17^{ème}).

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 € - 5 000 €	1,50% - 5,75%	2,25% - 5,75%	2,75% - 7,10%

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)	808 604	817 678
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	845 532	780 783
Taux de rendement de sortie	815 992	810 508
Taux d'actualisation	814 329	811 897

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

6-4 Actifs financiers non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SCI St-Honoré	Total
Au 1^{er} janvier 2020	40	52	3 228	3 321
Augmentations	0	4	0	4
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-42	-42
Transferts	-9	0	0	-9
Au 31 décembre 2020	31	57	3 187	3 275
Augmentations	0	1	0	2
Diminutions	0	-2	0	-2
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	19	19
Transferts	-5	0	0	-5
Au 30 juin 2021	27	56	3 205	3 289
Valeur brute	27	56	3 205	3 289
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2021	27	56	3 205	3 289
Au 1^{er} janvier 2020				
Valeur brute	40	52	3 228	3 321
Dépréciation	0	0	0	0
	40	52	3 228	3 321
Au 31 décembre 2020				
Valeur brute	31	57	3 187	3 275
Dépréciation	0	0	0	0
	31	57	3 187	3 275

6-5 Autres actifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0
Charges constatées d'avance	0	0
Subventions (sur travaux) (1)	288	411
	288	411

(1) Une subvention, liée à des travaux dans l'immeuble du 61 rue de Monceau Paris 8^{ème}, a été accordée en 2020 par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France.

6-6 Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Créances clients (1)	4 420	3 090
Dépréciations	-1 960	-1 352
Créances clients nets	2 460	1 739
Avantages consentis aux locataires	6 210	1 396
	8 669	3 134

(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 de certains locataires.

Échéances des créances clients				
	30/06/2021	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	2 460	0	0	2 460
Avantages consentis aux locataires	389	5 821	5 821	6 210
	2 849	5 821	5 821	8 669
	31/12/2020	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	1 739	0	0	1 739
Avantages consentis aux locataires	774	622	622	1 396
	2 513	622	622	3 134

6-7 Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	VMP	Total
Au 1^{er} janvier 2020	9	199	7	214
Augmentations	0	573	0	573
Diminutions	-9	-616	-7	-631
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	9	0	0	9
Au 31 décembre 2020	9	156	0	164
Augmentations	0	305	0	305
Diminutions	-5	-330	0	-334
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	5	0	0	5
Au 30 juin 2021	9	131	0	140
Valeur brute	9	131	0	140
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2021	9	131	0	140
Au 1^{er} janvier 2020				
Valeur brute	9	199	7	214
Dépréciation	0	0	0	0
	9	199	7	214

Au 31 décembre 2020

Valeur brute	9	156	0	164
Dépréciation	0	0	0	0
	9	156	0	164

6-8 Autres actifs courants*(en milliers d'euros)*

	30/06/2021	31/12/2020
Avances et acomptes versés sur commandes	3	3
Créances sociales et fiscales	1 250	1 051
Créances diverses	474	217
Charges constatées d'avance (1)	471	284
	2 199	1 556

- (1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 233 K€ au 30 juin 2021 contre 257 K€ en 2020. 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.

6-9 Trésorerie*(en milliers d'euros)*

	30/06/2021	31/12/2020
Fonds bancaires	1 221	37
Soldes créditeurs de banque	3 071	2 487
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	-1 850	-2 450

6-10 Actions propres

	31/12/2020	Augmentation	Diminution	30/06/2021
Nombres de titres	3 939	5 577	-5 094	4 422
Prix moyens en euros	60,65			59,55
Total (en milliers d'euros)	239	330	-305	263
Nombre total d'actions	6 733 655			6 733 655
Auto détention en %	0,06%			0,07%

6-11 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 297.875 K€ tirée à hauteur de 253.375 K€, soit un disponible de 44.500 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (34%), soit à taux variable (66%).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe. Au 30 juin 2021, le niveau de couverture des dits contrats représente 93%.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Ligne de crédit revolving 25/11/2014 (1)	25/11/2021	0	0	35 000	60 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	54 000	53 000		
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	62 408	65 484	1 416	1 475
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (3)	13/11/2025	15 071	11 435	480	174
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-842	-931	-237	-257
Intérêts courus sur emprunts				723	721
Dettes de loyer		3	10	38	64
Découvert bancaire				3 071	2 487
Total		215 640	213 998	40 491	64 663

- (1) Intégralement remboursable à l'échéance ;
 (2) Amortissement de 1.475 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, 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						30/06/2021
	31/12/2020	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit revolving 25/11/2014	60 000		-25 000				35 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	53 000	1 000					54 000
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	66 958		-3 135				63 824
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	11 609	4 391	-449				15 551
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-1 188	-24			132		-1 079
Intérêts courus sur emprunts	721				3		723
Dettes de loyer	73			-32			42
Découvert bancaire	2 487					584	3 071
Total	278 661	5 367	-28 584	-32	135	584	256 131

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2021	Ratios au 31/12/2020
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	29,46%	32,13%
	Ratio ICR (>=2)	3,82	2,74
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	14,88%	14,72%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	871 893	875 824
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		93%	81%

(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.

6-12 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 2021, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -1.919 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 au 30/06/2021	Juste valeur au 30/06/2021	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	(336)	(444)	(228)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(379)	(496)	(261)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(332)	(340)	(295)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,593% l'an / 0+)	13/02/2019	13/02/2024	54 380	(864)	(1 155)	(475)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,05 % l'an / 0+)	12/02/2021	12/08/2023	3 000	(10)	(18)	3
TOTAL				(1 919)	(2 452)	(1 255)

6-13 Provisions non courantes et courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2020	Dotations	Reprises	31/12/2020	Dotations	Reprises	30/06/2021
Provisions pour indemnités de départ en retraite	63	6	-2	67	1	-1	67
Provisions pour risques et charges (1)	686	150	-6	829	90	-259	660
Total provisions	749	155	-8	896	90	-259	727
Provisions non courantes	63	6	-2	67	1	-1	67
Provisions courantes (1)	686	150	-6	829	90	-259	660
Total provisions	749	155	-8	896	90	-259	727

(1) Litiges avec des locataires.

6-14 Autres passifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Dépôts de garantie reçus	4 307	1 012
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	0	0
Commission de performance	2 744	2 375
Subventions (travaux) (1)	411	411
	7 463	3 798

(1) Une subvention, liée à des travaux dans l'immeuble du 61 rue de Monceau Paris 8^{ème}, a été accordée en 2020 par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France pour un montant de 411 K€.

6-15 Dettes fournisseurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	950	844
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 593	1 371
	2 543	2 215

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2021	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		950	0	950
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 593	0	1 593
		2 543	0	2 543
	31/12/2020	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		844	0	844
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 371	0	1 371
		2 215	0	2 215

6-16 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Dépôts de garantie reçus	1 374	3 845
Dettes fiscales et sociales (1)	3 150	1 266
Autres dettes	705	541
Paiements d'avance des locataires	2 089	2 706
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	0	278
Produits constatés d'avance (autres)	21	0
	7 339	8 637

(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).

6-17 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Loyers	8 961	11 112
Etalement des franchises de loyers et paliers	3 640	-672
Droit d'entrée	278	91
Revenus locatifs	12 880	10 531

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020 actualisé	30/06/2020 publié
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	12 468	9 965	10 531
Revenus locatifs des immeubles cédés	412	566	0
Revenus locatifs des immeubles acquis	0	0	0
Revenus locatifs	12 880	10 531	10 531

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-18 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Charges sur immeubles	-3 508	-2 965
Charges refacturées	1 562	1 621
Travaux refacturés et autres	0	0
Charges liées aux immeubles	-1 945	-1 344

6-19 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Mandat de gestion	100	105
Prestation de services	4	4
Dégrèvements de taxes liés à des travaux non exécutés	310	0
Autres revenus	414	109

6-20 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Autres achats et charges externes	-463	-394
Taxes	-44	-72
Charges de personnel	-343	-355
Jetons de présence	-45	-45
Dotations aux amortissements	-35	-39
Dotations indemnité départ en retraite	-1	-3
Frais de structure	-931	-909

6-21 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Commission de performance	-369	-581
Autres produits et charges opérationnels	-369	-581

6-22 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	19 879	63 306
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-2 864	-14 510
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	17 015	48 797

6-23 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Revenu des prêts	0	0
Revenu de la participation SCI St-Honoré	49	53
Produits financiers	49	53
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-5	-7
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 676	-2 625
Intérêts sur dettes de loyers	-1	-1
Charges financières	-2 682	-2 634
Coût de l'endettement net	-2 632	-2 581

6-24 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-2 764	-4 019
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-1 919	-3 378
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	844	641

6-25 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Ajustement de la valeur de la participation SCI St-Honoré	19	-71
Ajustements des valeurs des actifs financiers	19	-71

6-26 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Impôts sur les bénéfices	-5	-6
Impôts différés	0	0
Impôts	-5	-6

6-27 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.

	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	27 534	55 183
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 733 655	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-4 422	-2 850
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 729 233	6 730 805
Résultat net par action (en €)	4,09	8,20
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 733 655	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-4 422	-2 850
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 729 233	6 730 805
Résultat net pondéré par action (en €)	4,09	8,20

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-28 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Hypothèques conventionnelles	153 471	156 858
Nantissement de comptes titres	79 559	83 131
Autres	419	419
Engagements donnés	233 450	240 408

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, I,2,2°, du code général des impôts. Ce délai est prorogé jusqu'en mars 2022.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	18	0
Cautions bancaires des locataires	8 787	8 623
Garanties de passif	5 000	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	14 036	13 854

6-29 Dividendes décidés et payés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021		30/06/2020	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	6 734	1	8 350	1,24
Dividendes N-1 payés en N	6 730	1	8 346	1,24

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

6-30 Parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Droits d'utilisation	20	79	49
Créances clients	0	1	0
Autres actifs courants	56	41	3
Dettes fournisseurs	257	199	209
Autres passifs courants	34	34	68
Dettes de loyer	50	80	50
Autres revenus	114	109	230
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-390	-317	-627
Intérêts sur dettes de loyers	-2	-1	-2

Rémunération des dirigeants*(en milliers d'euros)*

	30/06/2021	30/06/2020
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	45	45
Jetons de présence	45	45

6-31 Effectif moyen

	30/06/2021		30/06/2020	
	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	2,0	0,0	2,5	0,0
Total	9,0	0,5	9,5	0,5

6-32 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2021 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.