

mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

IMMOBILIERE DASSAULT

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

IMMOBILIERE DASSAULT SA

Société anonyme

RCS : PARIS 783 989 551

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

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 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

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.

Vérification spécifique

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

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

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 20 juillet 2023

 *Romain Maudry*

Romain Maudry

Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Neuilly-sur-Seine, le 20 juillet 2023

 *Jean-Baptiste Deschryver*

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

Immobilière Dassault SA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 41.820.197 €

Siège social : 9, Rond-Point des Champs Elysées-Marcel Dassault – 75008 PARIS

RCS PARIS 783 989 551

Comptes consolidés au 30 juin 2023

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	9
3-1 Référentiel comptable.....	9
3-2 Choix comptables et estimations.....	10
3-3 Périmètre et principe de consolidation.....	12
3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés.....	12
3-5 Méthodes de valorisation et définitions	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	27
6-5 Autres actifs non courants.....	28
6-6 Créances clients	28
6-7 Actifs financiers courants	29
6-8 Autres actifs courants	29
6-9 Trésorerie	30
6-10 Actions propres.....	30
6-11 Emprunts à long terme et à court terme.....	30
6-12 Instruments financiers de taux d'intérêts	31
6-13 Provisions non courantes et courantes	33
6-14 Autres passifs non courants.....	33
6-15 Dettes fournisseurs	33
6-16 Autres passifs courants	34
6-17 Revenus locatifs	34
6-18 Charges liées aux immeubles.....	34
6-19 Autres revenus.....	34
6-20 Frais de structure	35
6-21 Autres produits et charges opérationnels.....	35
6-22 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement.....	35
6-23 Coût de l'endettement net	35
6-24 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts.....	36
6-25 Ajustement des valeurs des actifs financiers.....	36
6-26 Impôts	36
6-27 Résultat par action	36
6-28 Engagements hors bilan	37
6-29 Dividendes décidés et payés.....	37

6-30 Parties liées.....	37
6-31 Effectif moyen.....	38
6-32 Evénements postérieurs à la clôture.....	38

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Actifs incorporels	6-1	8	9
Actifs corporels	6-2	504	518
Immeubles de placement	6-3	862 947	860 399
Actifs financiers non courants	6-4	4 624	4 601
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	1 735	3 441
Autres actifs non courants	6-5	2 803	2 831
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		872 621	871 798
Créances clients	6-6	16 867	13 695
Actifs financiers courants	6-7	1 495	860
Autres actifs courants	6-8	2 052	1 796
Trésorerie	6-9	2 892	2 719
TOTAL ACTIFS COURANTS		23 307	19 070
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
TOTAL ACTIF		895 928	890 868
PASSIF (en milliers d'euros)			
Capitaux propres et réserves			
Capital		41 820	41 075
Primes d'émission		76 340	71 122
Actions propres	6-10	-279	-238
Réserves et résultats consolidés		494 246	509 955
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		612 127	621 915
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		4 096	4 022
TOTAL CAPITAUX PROPRES		616 223	625 937
Partie à long terme des emprunts	6-11	215 294	203 079
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	0	0
Provisions non courantes	6-13	53	47
Autres passifs non courants	6-14	5 378	5 340
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		220 724	208 466
Dettes fournisseurs	6-15	6 222	2 505
Partie à court terme des emprunts	6-11	37 294	40 867
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	0	0
Provisions courantes	6-13	196	514
Autres passifs courants	6-16	15 269	12 578
TOTAL PASSIFS COURANTS		58 981	56 465
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
TOTAL PASSIF		895 928	890 868

(1) soit 89,29 € par action au 30 juin 2023 et 92,36 € au 31 décembre 2022.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs	6-17	13 798	12 825
Charges liées aux immeubles	6-18	-742	-1 031
Loyers nets		13 056	11 794
Autres revenus	6-19	134	121
Frais de structure	6-20	-1 078	-1 006
Autres produits et charges opérationnels	6-21	0	-483
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		12 112	10 427
Résultat des cessions d'immeubles de placement		0	-115
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		9 262	46 073
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-15 346	-470
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-22	-6 085	45 603
RESULTAT OPERATIONNEL		6 027	55 915
Coût de l'endettement net	6-23	-2 348	-1 828
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-24	-1 025	2 652
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-25	27	153
RESULTAT NET AVANT IMPOT		2 680	56 891
Impôts	6-26	-8	-5
RESULTAT NET		2 673	56 885
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		73	576
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		2 599	56 310
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	0,38	8,37
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	0,39	8,37

Etat du résultat global

	Notes	30/06/2023	30/06/2022
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		2 673	56 885
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		2 673	56 885
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		2 599	56 310
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		73	576
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	0,38	8,37
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	0,39	8,37

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 1^{er} janvier 2021	41 075	71 122	-209	474 884	586 872	3 508	590 380
Résultat net	0	0	0	43 837	43 837	514	44 352
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				43 837	43 837	514	44 352
Actions propres	0	0	-29	-18	-46	0	-46
Dividendes	0	0	0	-8 749	-8 749	0	-8 749
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 31 décembre 2022	41 075	71 122	-238	509 955	621 915	4 022	625 937
Résultat net	0	0	0	2 599	2 599	73	2 673
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés	0	0	0	2 599	2 599	73	2 673
Actions propres	0	0	-41	-4	-45	0	-45
Dividendes	745	5 225	0	-18 305	-12 335	0	-12 335
Autres	0	-7	0	0	-7	0	-7
Au 30 juin 2023	41 820	76 340	-279	494 246	612 127	4 096	616 223

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022
ACTIVITE OPERATIONELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		2 599	56 310
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		73	576
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	115
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-22	6 085	-45 603
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-24	1 025	-2 652
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-25	-27	-153
Amortissements et provisions nettes		-367	-24
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		9 389	8 569
Variation des clients		-3 017	-3 232
Variation des autres actifs (courants, non courants)		84	27
Variation des fournisseurs		1 701	82
Variation des autres passifs (courants, non courants)		2 842	1 893
Variation du besoin en fonds de roulement		1 610	-1 230
Flux net de trésorerie généré par l'activité		10 998	7 339
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-26	0
Décaissements liés aux immeubles de placement		-7 101	-3 229
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	10 212
Décaissements et encaissements des actifs financiers		48	58
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-7 079	7 042
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		5 963	0
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-29	-18 305	-8 749
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		-45	-28
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	6-11	13 000	4 000
Remboursement d'emprunts	6-11	-880	-6 583
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-11	-9	-37
Intérêts courus	6-11	177	133
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-99	-11 265
VARIATION DE TRESORERIE		3 820	3 116
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-9	-948	-1 878
Variations de trésorerie		3 820	3 116
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-9	2 873	1 238

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-Élysées – Marcel Dassault 75008 Paris.

En date du 20 juillet 2023, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour le 1^{er} semestre 2023 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques de l'exercice

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 612,1 M€ au 30 juin 2023, en diminution de 9,8 M€ sur la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est intervenue (18,3 M€, dont 6 M€ en actions et 12,3 M€ en numéraire).

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 89,29 € au 30 juin 2023; il était à 92,36 € à fin 2022.

Patrimoine Immobilier

➤ Investissements

Les rénovations se sont poursuivies notamment sur l'immeuble de la rue de la Paix.

Le montant total investi sur la période est de 8,7 M€.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 10 mai 2023 le dividende au titre de l'exercice 2022 à 2,72 € par action, sous forme :

- D'un dividende ordinaire de 1,78 € par action, en numéraire,
- D'un dividende extraordinaire de 0,94 € par action, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions,

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 48,89 €.

122.115 actions nouvelles ont ainsi été émises, portant le nombre d'actions de 6.733.655 à 6.855.770.

Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire et du dividende extraordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 12,3 M€.

3. Méthodes comptables

3-1 Référentiel comptable

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

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les interprétations d'application obligatoire à la date d'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 2022.

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 2023 sont les suivants :

- IFRS 17 et ses amendements: « contrats d'assurance » et ses amendements;
- Amendements à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendements à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » ;
- Amendements à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ».

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 2023 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – classement des passifs en tant que courants et non courants » ;
- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – Passifs non courants avec des clauses restrictives » ;
- Amendements à IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail » ;
- Amendements à IAS 12 « réforme fiscale internationale –Modèle de règles Pilier 2 ».

L'amendement à IAS 12 « réforme fiscale internationale –Modèle de règles Pilier 2 » a été publié définitivement par l'IASB en avril 2023 mais n'a pas encore été adopté par l'Union Européenne à la date de clôture semestrielle. Dans l'attente et comme permis par IAS 8.10, le Groupe a défini comme politique comptable de ne pas comptabiliser d'impôts différés au titre de la réforme Pilier 2, compte tenu de l'exemption prévue dans l'amendement publié définitivement par l'IASB en avril 2023 (article 4A). Les impacts de cette réforme sur les états financiers du Groupe sont en cours d'évaluation.

L'application des autres amendements n'aurait pas eu d'effet significatif sur les comptes s'ils avaient été appliqués sur la période.

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;
- 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 2023	% d'intérêts 2022
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	95,34%	95,34%

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

(2) Le siège social est situé au 71-73, Avenue des Champs-Élysées 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 2023 soit par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit par CBRE Valuation, soit par CATELLA Valuation Advisors, 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' Associations), 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. »

Quatre contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 18 octobre 2021, soit à compter des expertises du 31 décembre 2021 avec les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation France et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilière Dassault SA et SCI 61 Monceau et avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 2024.

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 14,57 % par la société C.P.P.J.

Participation dans la SCI Saint-Honoré

C.P.P.J. détient 14,57 % 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 (UE) 596/2014 du parlement européen et du conseil du 16 avril 2014 ;
- Du règlement délégué (UE) 2016/908 de la commission du 26 février 2016 ;
- Des articles L.22-10-62 et suivants du code de commerce ;
- De la décision AMF n°2021-01 du 22 juin 2021 se substituant, à compter du 1^{er} juillet 2021, à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, et des dispositions qui y sont visées.

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 5.094 actions propres (soit 0,07% des actions) pour un montant total de 279 K€ au 30 juin 2023.

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 et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités en banque et des valeurs mobilières de placement : celles-ci ne représentent pas de risque de variation de valeur et peuvent être aisément converties en disponibilités du fait de leur liquidité.

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 ou 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 neuf 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 produits et charges opérationnels » et dorénavant pour 2022 en « autres passifs courants » compte tenu de son échéance prochaine ; elle figurait au préalable en « autres passifs non courants ».

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.P.J. filiale à 95,34% 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.

3-5-17 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 2023, 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 2023, le Groupe a une trésorerie nette de 2 873 K€ et 19.000 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 la plus significative est :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 55%

La société C.P.P.J. respecte au 30 juin 2023 le ratio LTV.

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).

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 2023, 74 % 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 et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés ses principaux locataires.

Toutefois, la qualité du patrimoine, les critères de sélection, les garanties fournies par les locataires ou le groupe auquel ils appartiennent 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. De même, le secteur du luxe continue de bien performer et n'entraîne pas d'impact sur la vacance et les valeurs d'expertise.

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 2022	0	1	1
Acquisitions	10	0	10
Cessions	0	0	0
Amortissements	-1	-1	-2
Au 31 décembre 2022	9	0	9
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	-2	0	-2
Au 30 juin 2023	8	0	8
Valeur brute	15	9	24
Amortissement cumulé	-7	-9	-16
Au 30 juin 2023	8	0	8
Au 1^{er} janvier 2022			
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-91	-8	-99
	0	1	1
Au 31 décembre 2022			
Valeur brute	15	9	24
Amortissement cumulé	-6	-9	-15
	9	0	9

6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2022	4	29	570	602
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-2	-8	-75	-84
Au 31 décembre 2022	2	21	495	518
Acquisitions	1	0	26	26
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-3	-36	-40
Au 30 juin 2023	2	18	484	504
Valeur brute	9	83	617	710
Amortissement cumulé	-7	-66	-133	-206
Au 30 juin 2023	2	18	484	504
Au 1^{er} janvier 2022				
Valeur brute	9	83	621	713
Amortissement cumulé	-5	-54	-51	-111
	4	29	570	602
Au 31 décembre 2022				
Valeur brute	9	84	621	714
Amortissement cumulé	-7	-63	-126	-196
	2	21	495	518

6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2022	840 942
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	5 990
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	232
Cessions (1)	-8 292
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	21 528
Au 31 décembre 2022	860 399
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	8 670
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-38
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	-6 085
Au 30 juin 2023	862 947

(1) Cessions en 2022 des actifs situés au 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}) ;

	Immeubles de placement destinés à être cédés
Au 1^{er} janvier 2022	1 955
Cessions (1)	-1 955
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 31 décembre 2022	0
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
Au 30 juin 2023	0

(1) Cession en 2022 des actifs situés au 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt) et 10 rue Sadi Carnot (Asnières).

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	334 € - 5 661 €	2,50% - 4,50%	3,10% - 4,75%	3,75% - 6,00%

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)	852 814	899 136
	-25 bps	+25 bps
Taux de rendement initial	923 357	851 362
Taux de rendement de sortie	890 558	872 197
Taux d'actualisation	885 158	876 467

(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 2022	23	50	3 380	3 452
Augmentations	0	6	1 306	1 312
Diminutions	-9	-31	0	-40
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-124	-124
Transferts	0	0	0	0
Au 31 décembre 2022	14	25	4 562	4 601
Augmentations	0	1	0	1
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	27	27
Transferts	-4	0	0	-4
Au 30 juin 2023	10	26	4 588	4 624
Valeur brute	10	26	4 588	4 624
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2023	10	26	4 588	4 624
Au 1^{er} janvier 2022				
Valeur brute	23	50	3 380	3 452
Dépréciation	0	0	0	0
	23	50	3 380	3 452
Au 31 décembre 2022				
Valeur brute	14	25	4 562	4 601
Dépréciation	0	0	0	0
	14	25	4 562	4 601

6-5 Autres actifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Avances et acomptes versés sur commandes	2 803	2 831
Charges constatées d'avance	0	0
Subventions (sur travaux)	0	0
	2 803	2 831

6-6 Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Créances clients	3 319	4 342
Dépréciations	-1 737	-1 892
Créances clients nets	1 582	2 450
Avantages consentis aux locataires	15 285	11 245
	16 867	13 695

Échéances des créances clients

	30/06/2023	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		1 582	0	1 582
Avantages consentis aux locataires		1 492	13 794	15 285
		3 074	13 794	16 867
	31/12/2022	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		2 450	0	2 450
Avantages consentis aux locataires		381	10 864	11 245
		2 830	10 864	13 695

6-7 Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
Au 1^{er} janvier 2022	9	205	7	221
Augmentations	0	568	692	1 260
Diminutions	0	-614	-7	-621
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	0	0	0	0
Au 31 décembre 2022	9	159	692	860
Augmentations	0	350	0	350
Diminutions	-5	-395	0	-400
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	680	680
Transferts	4	0	0	4
Au 30 juin 2023	9	114	1 373	1 495
Valeur brute	9	114	1 373	1 495
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2023	9	114	1 373	1 495

(1) Voir note 6-12

Au 1^{er} janvier 2022				
Valeur brute	9	205	7	221
Dépréciation	0	0	0	0
	9	205	7	221
Au 31 décembre 2022				
Valeur brute	9	159	692	860
Dépréciation	0	0	0	0
	9	159	692	860

6-8 Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Avances et acomptes versés sur commandes	1	0
Créances sociales et fiscales	1 502	1 065
Créances diverses	210	333
Charges constatées d'avance (1)	340	110
Subventions (sur travaux)	0	288
	2 052	1 796

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 158 K€ au 30 juin 2023 contre 89 K€ au 31 décembre 2022. 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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Fonds bancaires	2 892	719
Valeurs mobilières de placement (1)	0	2 000
Trésorerie	2 892	2 719
Soldes créditeurs de banque	19	3 667
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	2 873	-948

(1) Titres de créances à court terme; échéance le 6 janvier 2023.

6-10 Actions propres

	31/12/2022	Augmentation	Diminution	30/06/2023
Nombres de titres	4 147	7 074	-6 127	5 094
Prix moyens en euros	57,30			54,73
Total (en milliers d'euros)	238	395	-354	279
Nombre total d'actions	6 733 655	122 115	0	6 855 770
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 présenté dans les tableaux ci-dessous.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 271.083 K€ tirée à hauteur de 252.083 K€, soit un disponible de 19.000 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 2023, le niveau de couverture des dits contrats représente 74 %.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	37 000	25 000	0	0
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000	0	0
Ligne de crédit 23/11/2018 (1)	23/11/2023	0	0	35 000	35 000
Ligne de crédit revolving 08/11/2021 (1)	26/11/2025	59 000	58 000	0	0
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (2)	13/11/2025	55 961	56 620	1 320	1 320
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (3)	13/11/2025	13 362	13 582	441	441
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-453	-563	-244	-272
Intérêts courus sur emprunts		0	0	690	651
Dettes de loyer		424	440	67	61
Découvert bancaire				19	3 667
Total		215 294	203 079	37 294	40 867

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Amortissement de 1.320 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance ;

(3) Amortissement de 441 K€ par an sauf en cas de cession de biens immobiliers, solde à l'échéance.

	Tableau de flux de trésorerie						
	31/12/2022	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	30/06/2023
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	25 000	12 000					37 000
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit 23/11/2018	35 000						35 000
Ligne de crédit revolving 08/11/2021	58 000	1 000					59 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	57 940		-660				57 280
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	14 023		-220				13 803
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-835				138		-697
Intérêts courus sur emprunts	651				39		690
Dettes de loyer	500			-9			491
Découvert bancaire	3 667					-3 647	19
Total	243 947	13 000	-880	-9	177	-3 647	252 587

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au	
		30/06/2023	31/12/2022
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	26,12%	25,32%
	Ratio ICR (>=2)	5,16	5,77
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	12,87%	13,07%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	944 174	936 509
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		74%	77%

(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.

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 2023, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de + 3 108 K€.

Les instruments financiers sont classés en actifs ou 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 -1,20% et +1,20% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 30/06/2023	Juste valeur au 30/06/2023	Test de sensibilité -1,20 %	Test de sensibilité +1,20 %
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2023	24 000	350	238	461
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2024	24 000	1 194	825	1 563
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	13/12/2024	10 000	381	204	559
Echange de conditions d'intérêts	28/10/2022	28/10/2024	5 000	70	(19)	159
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	39	(262)	340
Echange de conditions d'intérêts	13/02/2019	13/02/2024	51 931,2	1 011	613	1 408
Echange de conditions d'intérêts	12/02/2021	12/08/2023	3 000,0	12	12	12
TOTAL EN COURS AU 30/06/2023			122 931	3 057	1 612	4 503
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	5 000	41	(172)	254
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	5 000	9	(266)	284
TOTAL			132 931	3 108	1 174	5 041

Le taux d'intérêts fixe moyen pour l'ensemble de ces instruments financiers ressort à 0,61 % l'an.

Classement	Montant notionnel au 30/06/2023	Juste valeur au 30/06/2023
Instruments financiers de taux d'intérêts (actif non courant)	44 000	1 685
Actifs financiers courants	78 931	1 373
TOTAL EN COURS AU 30/06/2023	122 931	3 057
Instruments financiers de taux d'intérêts (actif non courant)	10 000	50
TOTAL	132 931	3 108

6-13 Provisions non courantes et courantes

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2022	Dotations	Reprises	31/12/2022	Dotations	Reprises	30/06/2023
Provisions pour indemnités de départ en retraite	60	0	-13	47	6	0	53
Provisions pour risques et charges (1)	613	63	-161	514	39	-357	196
Total provisions	673	63	-174	561	45	-357	249
Provisions non courantes	60	0	-13	47	6	0	53
Provisions courantes (1)	613	63	-161	514	39	-357	196
Total provisions	673	63	-174	561	45	-357	249

(1) Litiges avec des locataires.

6-14 Autres passifs non courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dépôts de garantie reçus	5 378	5 340
	5 378	5 340

6-15 Dettes fournisseurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	3 060	1 360
Dettes fournisseurs d'immobilisations	3 162	1 146
	6 222	2 505

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2023	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		3 060	0	3 060
Dettes fournisseurs d'immobilisations		3 162	0	3 162
		6 222	0	6 222
	31/12/2022	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		1 360	0	1 360
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 146	0	1 146
		2 505	0	2 505

6-16 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dépôts de garantie reçus	693	458
Dettes fiscales et sociales (1)	4 264	2 813
Autres dettes	275	980
Paiements d'avance des locataires	6 162	3 156
Commission de performance	3 838	3 838
Produits constatés d'avance (autres)	37	1 333
	15 269	12 578

(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>	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	9 215	11 665
Etalement des franchises de loyers et paliers	4 583	1 160
Droit d'entrée	0	0
Revenus locatifs	13 798	12 825

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	13 798	12 677
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	148
Revenus locatifs	13 798	12 825

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-18 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges sur immeubles	-2 188	-2 501
Charges refacturées	1 447	1 470
Travaux refacturés et autres	0	0
Charges liées aux immeubles	-742	-1 031

6-19 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Mandat de gestion	137	117
Prestation de services	2	4
Crédit d'impôt bailleur Covid-19	-5	0
Autres revenus	134	121

6-20 Frais de structure

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Autres achats et charges externes	-571	-482
Taxes	-35	-71
Charges de personnel	-382	-367
Jetons de présence	-50	-50
Dotations aux amortissements	-36	-43
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	-5	7
Frais de structure	-1 078	-1 006

6-21 Autres produits et charges opérationnels

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Commission de performance	0	-483
Autres produits et charges opérationnels	0	-483

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	9 262	46 073
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-15 346	-470
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	-6 085	45 603

6-23 Coût de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Revenu des prêts	1	0
Revenu des VMP	4	0
Revenu de la participation SCI St-Honoré	111	71
Produits financiers	116	71
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-39	-6
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-2 420	-1 888
Intérêts sur dettes de loyers	-5	-6
Charges financières	-2 464	-1 900
Coût de l'endettement net	-2 348	-1 828

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	4 133	-843
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de l'exercice	3 108	1 809
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	-1 025	2 652

6-25 Ajustement des valeurs des actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Ajustement de la valeur de la participation SCI St-Honoré	27	153
Ajustements des valeurs des actifs financiers	27	153

6-26 Impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Impôts sur les bénéfices	-8	-5
Impôts différés	0	0
Impôts	-8	-5

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.

	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	2 599	56 310
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 855 770	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-5 094	-3 803
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 850 676	6 729 852
Résultat net par action (en €)	0,38	8,37
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 750 522	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-5 094	-3 803
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 745 428	6 729 852
Résultat net pondéré par action (en €)	0,39	8,37

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-28 Engagements hors bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Hypothèques conventionnelles	147 580	147 580
Nantissement de comptes titres	71 309	73 016
Autres	0	0
Engagements donnés	218 889	220 597

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 a été prorogé jusqu'en décembre 2023 et une nouvelle demande de prorogation va être initiée.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	3 834	18
Cautions bancaires des locataires	7 952	7 815
Garanties de passif	0	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	12 017	13 064

6-29 Dividendes décidés et payés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023		30/06/2022	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	18 316	2,72	8 754	1,30
Dividendes N-1 payés en N	18 305	2,72	8 749	1,30

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

6-30 Parties liées

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Droits d'utilisation	469	525
Créances clients	0	2
Autres actifs courants	5	2
Dettes fournisseurs	195	2
Autres passifs courants	37	35
Dettes de loyer	462	528
Autres revenus	138	121
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-365	-345
Intérêts sur dettes de loyers	-5	-5

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

	30/06/2023	30/06/2022
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	50	50
Jetons de présence	50	50

6-31 Effectif moyen

	30/06/2023		30/06/2022	
	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	2,0	0,0
Total	9,0	0,5	9,0	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 2023 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.