

IMMOBILIÈRE 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)

IMMOBILIÈRE DASSAULT SA
9 Rond-point Champs-Elysées - 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 IMMOBILIÈRE 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

MAZARS



Jean-Baptiste Deschryver

Jean-Baptiste Deschryver



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 CONSOLIDÉ (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 IMPÔT | | 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

| (en milliers d'euros) | Capital | Primes d'émission | Actions propres | Réerves et résultats consolidés | Total attribuable aux propriétaires de la société mère | Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires | Capitaux propres totaux |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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 OPERATIONNELLE | | | |
| 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-Elysées 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-Elysées - 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 révèlerait plus pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

Ces approches aboutissent toutes à la détermination de valeurs vénale 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 valeur 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.P.J. filiale à 95,09% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du code général des impôts.

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
 - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.
- En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.
- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

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

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

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

3-5-17 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 étais 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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/m ² | 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% |
| <u>Tests de sensibilité :</u> | | | | | |
| (en milliers d'euros) | | | | | |
| Valeur locative de marché (VLM) | | | Valeur du patrimoine hors droits (1) | | |
| | | | -5 €/m ² bureau -5%/m ² commerce | +5 €/m ² bureau +5%/m ² commerce | |
| Taux de rendement initial | | | -15 bps | +15 bps | |
| Taux de rendement de sortie | | | | | |
| Taux d'actualisation | | | | | |

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

6-4 Actifs financiers non courants

| (en milliers d'euros) | Prêts | Dépôts de garantie | Participation SCI St-Honoré | Total |
|----------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------|--------------|
| Au 1^{er} janvier 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 | 40 | 52 | 3 228 | 3 321 |
| Valeur brute | 40 | 52 | 3 228 | 3 321 |
| Dépréciation | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 40 | 52 | 3 228 | 3 321 |
| Au 31 décembre 2020 | 31 | 57 | 3 187 | 3 275 |
| 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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 | 2 460 | |
| Avantages consentis aux locataires | 389 | 5 821 | | 6 210 |
| | 2 849 | 5 821 | | 8 669 |
| | 31/12/2020 | - 1an | + 1 an | Total |
| Créances clients | 1 739 | 0 | 1 739 | |
| Avantages consentis aux locataires | 774 | 622 | | 1 396 |
| | 2 513 | 622 | | 3 134 |

6-7 Actifs financiers courants

| (en milliers d'euros) | 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 | 9 | 199 | 7 | 214 |
| 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.

| 31/12/2020 | Tableau de flux de trésorerie | | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| | Encaissements liés aux nouveaux emprunts | Remboursements d'emprunts (-) | Encaissements et remboursements dettes de loyer | Intérêts courus | Variation de trésorerie 30/06/2021 |
| 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 | 256 131 |

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

| Opérations de crédit | Ratios demandés | Ratios au | Ratios au |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------|
| | | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
| Base comptes consolidés | Ratio LTV ($\leq 50\%$) | 29,46% | 32,13% |
| | Ratio ICR (≥ 2) | 3,82 | 2,74 |
| | Ratio dette sécurisée ($\leq 25\%$) | 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 notional 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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.

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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

| (en milliers d'euros) | 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.