

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
(Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022)

1. Déclaration de la personne responsable
2. Rapport semestriel d'activité du Directoire
3. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2022

1. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**Responsable du rapport financier semestriel**

Monsieur Olivier Costa de Beauregard, Président du Directoire de la société Immobilière Dassault SA.

Attestation de la personne responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés du premier semestre de l'exercice 2022, présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du groupe et que le rapport semestriel d'activité du Directoire présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 21 juillet 2022

Olivier COSTA DE BEAUREGARD

Président du Directoire

2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2022

I. FAITS CARACTERISTIQUES DU PREMIER SEMESTRE 2022

Impact de la guerre en Ukraine

Le 24 février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine entraînant le déploiement par la communauté internationale de sanctions économiques vis-à-vis de la Russie.

Cette situation exceptionnelle n'a pas d'effet direct sur l'activité de notre Groupe, ce dernier n'étant pas exposé par des activités en Russie et en Ukraine. Il est, en revanche, difficile d'apprécier à ce jour les incidences indirectes à venir sur le Groupe, notamment eu égard aux sanctions économiques décidées contre la Russie et aux conséquences potentielles de cet événement sur le marché immobilier, sur la situation de nos locataires, sur l'inflation et notamment sur le prix de l'énergie et de certains matériaux de construction et enfin sur les taux de financement.

Compte tenu des fondamentaux de nos immeubles et de la qualité de nos principaux locataires, les impacts de cette crise à la date de l'arrêté des comptes demeurent sans effet pour le Groupe.

Patrimoine Immobilier

➤ Cessions

Au cours du semestre, le Groupe a cédé les actifs situés au 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt), 10 rue Sadi Carnot (Asnières), 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}) pour une valeur d'environ 10,3 M€ proche des valeurs d'expertise au 31/12/2021. Un remboursement d'emprunt est intervenu en parallèle à hauteur de 5,6 M€.

➤ Actifs sous promesse

Le Groupe a signé une promesse de vente pour un autre actif parisien, la vente devrait intervenir sur le 2nd semestre.

➤ Travaux de rénovation

Le Groupe poursuit ses projets de rénovation notamment :

- au 16 rue de la Paix – Paris 2^{ème} (curage, désamiantage et déplombage achevés / permis de construire modificatif en cours d'instruction) ;
- au 61 rue de Monceau Paris 8^{ème} ;
- au 22 rue Chauchat – Paris 9^{ème} (les travaux dans les étages de bureaux vacants ont été finalisés)
- et au 36 rue Pierre 1^{er} de Serbie.

Le montant investi sur la période est de 3,7 M€.

➤ **Baux**

Plusieurs baux ont été signés sur la période.

Prise d'effet au 3 janvier 2022, d'un bail 3,6,9,10 ans, avec un locataire unique sur l'immeuble du 230 Boulevard Saint-Germain - Paris 7^{ème}, pour la totalité des surfaces vacantes restantes.

La Société a signé un bail avec un locataire unique sur l'ensemble de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - Paris 8^{ème} à effet du 1^{er} septembre 2022, d'une durée ferme de 6 ans. Le preneur a déjà entamé ses travaux d'installation dans le cadre d'une mise à disposition anticipée au 1^{er} juillet 2022.

Les travaux de la nouvelle enseigne, locataire unique de l'immeuble du 23 avenue des Champs Elysées, ont commencé mi- juin.

La société C.P.P.J. a signé un bail avec une entreprise de co-working sur la totalité des surfaces vacantes de l'immeuble du 22 rue Chauchat – Paris 9^{ème}, prise d'effet au fur et à mesure de la réception des lots de travaux.

Distribution de dividendes

La Société a distribué, en numéraire, un dividende de 1,3 € par action, soit 8,75 M€ au total.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, augmente de 47,5 M€ en part groupe pour s'établir à 634,4 M€ au 30 juin 2022, soit une progression de 8,1 %. Les composantes de cette évolution sont détaillées ci-après.

II. RESULTAT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2022

Présentation des résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs	12 825	12 880
Résultat opérationnel courant	10 427	10 049
<i>Résultat des cessions des immeubles de placement</i>	- 115	2 179
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	45 603	17 015
Résultat opérationnel	55 915	29 243
<i>Coût de l'endettement net</i>	-1 828	-2 632
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	2 652	844
<i>Ajustement des valeurs des actifs financiers</i>	153	19
Résultat net part du groupe	56 310	27 534
Cash-flow courant hors variation BFR	8 569	7 928

Revenus locatifs et loyers nets

Au cours du 1^{er} semestre 2022, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 12,8 M€, quasiment stables par rapport au 1^{er} semestre 2021, alors même que différentes cessions d'actifs sont intervenues.

A périmètre constant, hors cessions d'actifs, les revenus locatifs ont progressé de 2,6% sous l'effet principalement de l'évolution favorable des indices de révision.

<i>En milliers d'euros</i>	Revenus locatifs 2022			Revenus locatifs 2021			au 30 juin 2022	
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	6 259	6 419	12 677	6 247	6 108	12 354	323	2,6%
Revenus locatifs des immeubles cédés	87	60	148	318	207	525	-378	-71,9 %
TOTAL	6 346	6 479	12 825	6 565	6 315	12 880	- 55	- 0,4%

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 1,0 M€ au 30 juin 2022 contre 1,9 M€ au 30 juin 2021, en diminution compte tenu notamment de moindres dépréciations de créances locataires.

Les loyers nets sont ainsi de 11,8 M€ en amélioration de 0,9 M€ par rapport à ceux du 1^{er} semestre 2021.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant ressort à 10,4 M€ au 1^{er} semestre 2022 en progression de 0,4 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Le résultat opérationnel est de 55,9 M€ en 2022 contre 29,2 M€ au 1^{er} semestre 2021.

Les valorisations hors droits du patrimoine immobilier continuent de s'apprécier sous l'effet conjugué d'une anticipation des hausses de loyers et d'une baisse des taux de capitalisation.

Elles génèrent un impact positif sur le résultat de 45,6 M€ au 30 juin 2022 (cet impact était de 17 M€ au 30 juin 2021).

A périmètre constant, la progression représente 6 %.

Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts

Le coût de l'endettement net ressort à 1,8 M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 2,6 M€ au 1^{er} semestre 2021.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur la période a été de 244,2 M€ (il était de 271,7 M€ au 1^{er} semestre 2021).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 1,54 % au 1^{er} semestre 2022 contre 1,96 % au 1^{er} semestre 2021.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de + 1,8 M€ au 30 juin 2022 générant un ajustement de valeur de +2,7 M€.

La mise en place de nouveaux contrats de couverture de taux en novembre dernier dans une conjoncture de taux d'intérêts favorable, en substitution de ceux qui étaient à échéance, permet :

- De faire baisser le taux moyen de financement ;
- D'avoir une valeur positive des contrats dans le contexte actuel de la remontée des taux.

Les financements utilisés sont à taux variable dans une proportion de 65%, soit 35% à taux fixe.

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 87% au 30 juin 2022. Au global, la couverture à taux fixe représente 92 % de la dette utilisée.

Résultat net part groupe

Le résultat net en part groupe se positionne à 56,3 M€ au 30 juin 2022 contre 27,5 M€ au 30 juin 2021.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 8,6 M€ au 1^{er} semestre 2022 contre 7,9 M€ au 1^{er} semestre 2021.

Présentation des chiffres clés du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2022	31/12/2021
Valeur du patrimoine immobilier au bilan	892 736	852 205
Capitaux propres part groupe	634 405	586 872
Emprunt à long terme et court terme	248 227	248 810
Instruments financiers de taux à long terme et court terme (valeur)	+1 809	- 843
Total bilan	909 234	859 482

Actif net réévalué (part du groupe)

	30/06/2022	31/12/2021
Actif net réévalué en K€	634 405	586 872
Actif net réévalué par action en €	94,21	87,16

Les capitaux propres consolidés reflètent l'actif net réévalué (ANR) dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2021 à l'ANR hors droits au 30 juin 2022 est le suivant :

Evolution de l'Actif Net Réévalué (part du groupe) – Approche par les flux

ANR Hors droits - 31/12/2021	586 872
Résultat net avant ajustements de valeur et résultat de cessions	8 593
Résultat des cessions d'immeubles de placement	- 115
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	45 603
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	2 652
Ajustement des valeurs des actifs financiers	153
Distribution de dividende	- 8 749
Actions propres	- 28
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle – minoritaires	- 576
ANR Hors droits - 30/06/2022	634 405

L'ANR droits inclus (c'est-à-dire incluant les droits qui seraient supportés par un tiers lors de l'acquisition des immeubles figurant à l'actif du Groupe) serait de 698 364 K€, soit 103,71 € par action.

Actif net réévalué ajusté

	30/06/2022	31/12/2021
Actif net réévalué en K€	632 625	587 689
Actif net réévalué par action en €	93,95	87,28

L'Actif net réévalué ajusté correspond aux capitaux propres consolidés retraités de la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

Endettement

L'endettement financier net est en baisse de 8,3 M€ :

- - 5,7 M€ d'effets cash
- - 2,6 M€ d'effets juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

La diminution de la dette est consécutive au cash-flow généré par l'activité locative au cours du semestre ainsi qu'aux cessions d'actifs qui ont pour partie servi le remboursement de la dette.

Les cotations des instruments financiers de taux d'intérêts souscrits en novembre 2021 voient leurs valeurs de marché s'apprécier dans le contexte actuel de la hausse des taux d'intérêts.

Le Groupe dispose d'une enveloppe disponible de financement de 29 M€ au 30 juin 2022.

Les covenants sont tous respectés, en particulier le ratio LTV qui ressort à 25,17 % (cf note 6-11 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2022).

III. SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation se situe à 92,86%, stable par rapport au 1T22.

La vacance locative concerne le 16 rue de la Paix à Paris 2^{ème} en cours de restructuration.

IV. RECOUVREMENT - CONTENTIEUX – SINISTRES

Il n'y a pas de point susceptible d'être relevé qui pourrait remettre en cause de façon significative la situation du Groupe, les risques éventuels ont fait l'objet des provisions jugées nécessaires après examen des dossiers.

V. FACTEURS DE RISQUES

Les risques auxquels peut être confronté IMMOBILIERE DASSAULT sont présentés dans le rapport de gestion du Directoire sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 (Document d'enregistrement universel 2021).

VI. RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les informations relatives à la responsabilité sociale et environnementale (RSE) sont présentes dans le Document d'enregistrement universel 2021 (pages 32 à 41).

Au cours du 1^{er} semestre 2022, la Société a poursuivi ses actions RSE en se fondant sur les principales thématiques définies dans la norme ISO 26000 auxquelles la Société se réfère volontairement.

En outre, la Société a créé un Comité RSE au sein du Comité d'audit et des risques du Conseil de surveillance, principalement chargé de (i) l'examen des orientations liées à la politique de RSE et (ii) du suivi de leur réalisation.

VII. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Aucune transaction entre IMMOBILIERE DASSAULT et les parties qui lui sont liées n'a influé significativement sur sa situation financière ou sur ses résultats au cours du 1^{er} semestre 2022.

Les informations sur les transactions avec les parties liées sont indiquées dans la note 6.30 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2022.

VIII. ACTIONNARIAT

Il n'y a eu aucun changement notable dans l'actionnariat d'Immobilière Dassault au cours du 1^{er} semestre 2022.

Le capital de la Société, tout comme au 31 décembre 2021, est composé au 30 juin 2022 de 6.733.655 actions et est détenu à 59,81% par le groupe familial Dassault, à 19,79% par Peugeot Invest Assets et à 11,42% par le groupe familial Henri Seydoux.

IX. VIE BOURSIERE

A la clôture des marchés du 30 juin 2022, le cours de bourse d'Immobilière Dassault s'établit à 56,80€, ce qui porte la capitalisation boursière de la Société à 382 M€.

Depuis le début de l'année, le cours de l'action a reculé de 13,9%. Le marché boursier a été très fortement perturbé durant ce 1^{er} semestre 2022, par anticipation de la hausse des taux d'intérêts due au retour de l'inflation.

Le marché français (CAC 40) a ainsi perdu 17,2%. Sur 1 an glissant, l'action Immobilière Dassault perd 5,6% contre 22% pour l'indice SIIC France.

X. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2022

Aucun événement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2022 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

3. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2022

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 2022

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 la période.....	9
3. Méthodes comptables	10
3-1 Référentiel comptable	10
3-2 Choix comptables et estimations	11
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	32
6-14 Autres passifs non courants	33
6-15 Dettes fournisseurs.....	33
6-16 Autres passifs courants.....	33
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	30/06/2022	31/12/2021
Actifs incorporels	6-1	1	1
Actifs corporels	6-2	557	602
Immeubles de placement	6-3	878 435	840 942
Actifs financiers non courants	6-4	3 575	3 452
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	1 787	0
Autres actifs non courants	6-5	483	288
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		884 839	845 285
Créances clients	6-6	12 854	9 781
Actifs financiers courants	6-7	208	221
Autres actifs courants	6-8	2 022	1 758
Trésorerie	6-9	5 503	482
TOTAL ACTIFS COURANTS		20 586	12 242
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	3 809	1 955
TOTAL ACTIF		909 234	859 482
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	-232	-209
Réserves et résultats consolidés		522 440	474 884
Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)		634 405	586 872
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		4 084	3 508
TOTAL CAPITAUX PROPRES		638 489	590 380
Partie à long terme des emprunts	6-11	241 856	244 197
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	0	848
Provisions non courantes	6-13	51	60
Autres passifs non courants	6-14	8 857	8 023
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		250 764	253 127
Dettes fournisseurs	6-15	3 183	1 664
Partie à court terme des emprunts	6-11	6 371	4 613
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-12	0	2
Provisions courantes	6-13	468	613
Autres passifs courants	6-16	9 921	9 083
TOTAL PASSIFS COURANTS		19 943	15 975
Passifs non courants destinés à être cédés		39	0
TOTAL PASSIF		909 234	859 482

(1) soit 94,21 € par action au 30 juin 2022 et 87,16 € au 31 décembre 2021.

Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs	6-17	12 825	12 880
Charges liées aux immeubles	6-18	-1 031	-1 945
Loyers nets		11 794	10 934
Autres revenus	6-19	121	414
Frais de structure	6-20	-1 006	-931
Autres produits et charges opérationnels	6-21	-483	-369
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		10 427	10 049
Résultat des cessions d'immeubles de placement		-115	2 179
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		46 073	19 879
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-470	-2 864
Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement	6-22	45 603	17 015
RESULTAT OPERATIONNEL		55 915	29 243
Coût de l'endettement net	6-23	-1 828	-2 632
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-24	2 652	844
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-25	153	19
RESULTAT NET AVANT IMPOT		56 891	27 473
Impôts	6-26	-5	-5
RESULTAT NET		56 885	27 468
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		576	-66
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		56 310	27 534
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	8,37	4,09
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	8,37	4,09

Etat du résultat global

	Notes	30/06/2022	30/06/2021
RESULTAT NET (en milliers d'euros)		56 885	27 468
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
RESULTAT NET GLOBAL		56 885	27 468
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		56 310	27 534
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		576	-66
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	8,37	4,09
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-27	8,37	4,09

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	-239	408 840	520 798	3 422	524 220
Résultat net	0	0	0	72 707	72 707	264	72 971
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				72 707	72 707	264	72 971
Actions propres	0	0	30	20	50	0	50
Dividendes	0	0	0	-6 730	-6 730	0	-6 730
Autres	0	0	0	48	48	-178	-131
Au 31 décembre 2021	41 075	71 122	-209	474 884	586 872	3 508	590 380
Résultat net	0	0	0	56 310	56 310	576	56 885
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés				56 310	56 310	576	56 885
Actions propres	0	0	-23	-5	-28	0	-28
Dividendes	0	0	0	-8 749	-8 749	0	-8 749
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Au 30 juin 2022	41 075	71 122	-232	522 440	634 405	4 084	638 489

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	30/06/2021
ACTIVITE OPERATIONNELLE			
RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère		56 310	27 534
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		576	-66
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		115	-2 179
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-22	-45 603	-17 015
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-24	-2 652	-844
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-25	-153	-19
Amortissements et provisions nettes		-24	517
Variation des impôts différés		0	0
Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement		8 569	7 928
Variation des clients		-3 232	-6 189
Variation des autres actifs (courants, non courants)		27	-473
Variation des fournisseurs		82	106
Variation des autres passifs (courants, non courants)		1 893	2 366
Variation du besoin en fonds de roulement		-1 230	-4 190
Flux net de trésorerie généré par l'activité		7 339	3 738
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		-3 229	-2 297
Encaissements liés aux immeubles de placement		10 212	28 997
Décaissements et encaissements des actifs financiers		58	30
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		7 042	26 730
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital ou apports		0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-29	-8 749	-6 730
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		-28	-25
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	6-11	4 000	5 367
Remboursement d'emprunts	6-11	-6 583	-28 584
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-11	-37	-32
Intérêts courus	6-11	133	135
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		-11 265	-29 868
VARIATION DE TRESORERIE		3 116	600
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6-9	-1 878	-2 450
Variations de trésorerie		3 116	600
TRESORERIE A LA CLÔTURE	6-9	1 238	-1 850

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 21 juillet 2022, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour le 1^{er} semestre 2022 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

2. Faits caractéristiques de la période

Impact de la guerre en Ukraine

Le 24 février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine entraînant le déploiement par la communauté internationale de sanctions économiques vis-à-vis de la Russie.

Cette situation exceptionnelle n'a pas d'effet direct sur l'activité de notre Groupe, ce dernier n'étant pas exposé par des activités en Russie et en Ukraine. Il est, en revanche, difficile d'apprecier à ce jour les incidences indirectes à venir sur le Groupe, notamment eu égard aux sanctions économiques décidées contre la Russie et aux conséquences potentielles de cet événement sur le marché immobilier, sur la situation de nos locataires, sur l'inflation et notamment sur le prix de l'énergie et de certains matériaux de construction et enfin sur les taux de financement.

Compte tenu des fondamentaux de nos immeubles et de la qualité de nos principaux locataires, les impacts de cette crise à la date de l'arrêté des comptes demeurent sans effet pour le Groupe.

Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, augmente de 47.533 K€ en part groupe pour s'établir à 634.405 K€ au 30 juin 2022, soit une progression de 8,1 % sur la période en ce compris une distribution de dividendes de 8,75 M€.

Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 94,21 € au 30 juin 2022; il était à 87,16 € à fin 2021.

Patrimoine Immobilier

➤ Cessions

Au cours du semestre, le Groupe a cédé les actifs situés au 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt), 10 rue Sadi Carnot (Asnières), 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}) pour une valeur d'environ 10,3 M€ proche des valeurs d'expertise au 31/12/2021. Un remboursement d'emprunt est intervenu en parallèle à hauteur de 5,6 M€.

➤ Actifs sous promesse

Le Groupe a signé une promesse de vente pour un autre actif parisien, la vente devrait intervenir sur le 2nd semestre.

➤ **Travaux**

Sur le semestre, les travaux se sont poursuivis notamment sur l'immeuble de la rue de la Paix et de la rue Chauchat (réception de l'immeuble au second semestre 2022 pour ce dernier) ; le montant investi sur cette période est de 3,7 M€.

➤ **Baux**

Plusieurs baux ont été signés sur la période.

Prise d'effet au 3 janvier 2022, d'un bail 3,6,9,10 ans, sur l'immeuble du 230 Boulevard Saint-Germain - Paris 7^{ème}, avec un locataire unique pour la totalité des surfaces vacantes restantes.

La Société a signé un bail avec un locataire unique sur l'ensemble de l'immeuble du 36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - Paris 8^{ème} à effet du 1^{er} septembre 2022, d'une durée ferme de 6 ans.

La société C.P.P.J. a signé un bail avec une entreprise de co-working sur la totalité des surfaces vacantes de l'immeuble du 22 rue Chauchat – Paris 9^{ème}, prise d'effet au fur et à mesure de la réception des lots de travaux.

Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 1,3 € par action, soit 8,75 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 2021.

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 2022 sont les suivants :

- Amendements à IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat » ;
- Amendements à IFRS 3 « Référence au Cadre Conceptuel » ;
- Amendements à IAS 16 « immobilisations corporelles – produit antérieur à l'utilisation prévue » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020.

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

Les normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union européenne mais dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2022, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2022 sont les suivants :

- IFRS 17 : « contrats d'assurance » ;
- Amendements à IAS 1 « Informations à fournir sur les méthodes comptables » ;
- Amendements à IAS 8 « Définition d'une estimation comptable ».

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 2022 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – classement des passifs en tant que courants et non courants » ;
- Amendements à IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction » ;

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

3-2 Choix comptables et estimations

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales implique que le Groupe fait procéder à un certain nombre d'estimations et retient certaines hypothèses现实的 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 2022	% d'intérêts 2021
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-Elysées – Marcel Dassault Paris 8^{ème}.

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

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 2022 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 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 (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 3.803 actions propres (soit 0,06% des actions) pour un montant total de 232 K€ au 30 juin 2022.

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 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 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 95,34% 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 étaillés 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 2022, 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 2022, le Groupe a une trésorerie nette de + 1.238 K€ et 29.000 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 2022 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 65% 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 2022, 87% 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

(en milliers d'euros)	Logiciels informatiques	Divers	Total
Au 1^{er} janvier 2021	0	3	3
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-2	-2
Au 31 décembre 2021	0	1	1
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	0	0
Au 30 juin 2022	0	1	1
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-91	-8	-99
Au 30 juin 2022	0	1	1
Au 1^{er} janvier 2021	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-6	-97
	0	3	3
Au 31 décembre 2021	91	9	100
Amortissement cumulé	-91	-8	-99
	0	1	1

6-2 Actifs corporels

(en milliers d'euros)	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2021	5	37	72	114
Acquisitions	0	0	573	573
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-8	-75	-85
Au 31 décembre 2021	4	29	570	602
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-4	-39	-44
Au 30 juin 2022	3	24	530	557
Valeur brute	9	83	621	713
Amortissement cumulé	-6	-59	-91	-156
Au 30 juin 2022	3	24	530	557
Au 1^{er} janvier 2021				
Valeur brute	18	83	216	317
Amortissement cumulé	-13	-47	-144	-204
	5	37	72	114
Au 31 décembre 2021				
Valeur brute	9	83	621	713
Amortissement cumulé	-5	-54	-51	-111
	4	29	570	602

6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2021	812 496
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	3 535
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	153
Cessions (1)	-26 772
Transferts des immeubles destinés à être cédés (2)	-1 937
Ajustements des justes valeurs	53 467
Au 31 décembre 2021	840 942
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	3 707
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	284
Cessions (3)	-8 292
Transferts des immeubles destinés à être cédés (4)	-3 570
Ajustements des justes valeurs	45 365
Au 30 juin 2022	878 435

- (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}) ;
 (2) Actifs sous promesse situés au 219 bis Boulevard Jean Jaurès (Boulogne-Billancourt) et 10 rue Sadi Carnot (Asnières) ;
 (3) Cessions des actifs situés au 2 rue Lepic (Paris 18^{ème}) et au 74 rue Saint-Dominique (Paris 7^{ème}) ;
 (4) Actif sous promesse.

	Immeubles de placement destinés à être cédés
Au 1^{er} janvier 2021	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	1 937
Ajustements des justes valeurs	18
Au 31 décembre 2021	1 955
Cessions (1)	-1 955
Transferts des immeubles destinés à être cédés	3 570
Ajustements des justes valeurs	239
Au 30 juin 2022	3 809

(1) Cession 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/m ²	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	323 € - 5 661 €	2,40% - 5,00%	2,75% - 4,50%	3,25% - 6,00%
Tests de sensibilité :					
(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	
			-15 bps	+15 bps	
Taux de rendement initial		886 103	917 905	870 027	
Taux de rendement de sortie			895 804	889 759	
Taux d'actualisation			898 741	887 157	

(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 2021	31	57	3 187	3 275
Augmentations	0	0	0	0
Diminutions	0	-7	0	-7
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	193	193
Transferts	-9	0	0	-9
Au 31 décembre 2021	23	50	3 380	3 452
Augmentations	0	0	0	0
Diminutions	0	-26	0	-26
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	153	153
Transferts	-4	0	0	-4
Au 30 juin 2022	18	24	3 532	3 575
Valeur brute	18	24	3 532	3 575
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2022	18	24	3 532	3 575
Au 1^{er} janvier 2021	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
Au 31 décembre 2021	23	50	3 380	3 452
Valeur brute	23	50	3 380	3 452
Dépréciation	0	0	0	0
	23	50	3 380	3 452

6-5 Autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Avances et acomptes versés sur commandes	195	0
Charges constatées d'avance	0	0
Subventions (sur travaux) (1)	288	288
	483	288

(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)	30/06/2022	31/12/2021
Créances clients (1)	5 187	3 599
Dépréciations	-1 962	-1 932
Créances clients nets	3 225	1 667
Avantages consentis aux locataires	9 629	8 114
	12 854	9 781

(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).

Échéances des créances clients

	30/06/2022	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	3 225	0	3 225	
Avantages consentis aux locataires	383	9 247	9 629	
	3 607	9 247	12 854	
	31/12/2021	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients	1 667	0	1 667	
Avantages consentis aux locataires	206	7 908	8 114	
	1 873	7 908	9 781	

6-7 Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux	Total
Au 1^{er} janvier 2021	9	156	0	164
Augmentations	0	708	7	715
Diminutions	-9	-658	0	-667
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	9	0	0	9
Au 31 décembre 2021	9	205	7	221
Augmentations	0	268	15	283
Diminutions	-4	-296	0	-301
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	4	0	0	4
Au 30 juin 2022	9	177	22	208
Valeur brute	9	177	22	208
Dépréciation	0	0	0	0
Au 30 juin 2022	9	177	22	208
Au 1^{er} janvier 2021				
Valeur brute	9	156	0	164
Dépréciation	0	0	0	0
	9	156	0	164
Au 31 décembre 2021				
Valeur brute	9	205	7	221
Dépréciation	0	0	0	0
	9	205	7	221

6-8 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Avances et acomptes versés sur commandes	0	3
Créances sociales et fiscales	1 075	904
Créances diverses	668	644
Charges constatées d'avance (1)	279	206
	2 022	1 758

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 107 K€ au 30 juin 2022 contre 124 K€ au 31 décembre 2021. 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)	30/06/2022	31/12/2021
Fonds bancaires	5 503	482
Soldes créditeurs de banque	4 265	2 360
Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie	1 238	-1 878

6-10 Actions propres

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	30/06/2022
Nombres de titres	3 285	4 801	-4 283	3 803
Prix moyens en euros	63,65			60,99
Total (en milliers d'euros)	209	289	-265	232
Nombre total d'actions	6 733 655			6 733 655
Auto détention en %	0,05%			0,06%

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 272.843 K€ tirée à hauteur de 243.843 K€, soit un disponible de 29.000 K€. Ces financements sont soit à taux fixe (35 %), soit à taux variable (65 %). Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe. Au 30 juin 2022, le niveau de couverture des dits contrats représente 87 %.

(en milliers d'euros)	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	28 000	24 000		0
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000		0
Ligne de crédit 23/11/2018 (1)	23/11/2023	35 000	35 000		0
Ligne de crédit revolving 08/11/2021 (1)	25/11/2024	58 000	59 000		0
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (2)	13/11/2025	57 280	61 700	1 320	1 416
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (3)	13/11/2025	13 803	14 831	441	480
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-697	-835	-278	-278
Intérêts courus sur emprunts			0	559	564
Dettes de loyer		469	500	64	70
Découvert bancaire			0	4 265	2 360
Total		241 856	244 197	6 371	4 613

- (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.

31/12/2021	Tableau de flux de trésorerie					30/06/2022
	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	24 000	4 000				28 000
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	59 000		-1 000			58 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	63 116		-4 516			58 600
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	15 311		-1 068			14 243
Etalement des frais d'emprunts au TIE	-1 112			138		-974
Intérêts courus sur emprunts	564			-5		559
Dettes de loyer	571			-37		533
Découvert bancaire	2 360				1 905	4 265
Total	248 810	4 000	-6 583	-37	133	1 905
						248 227

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2022	Ratios au 31/12/2021
Base comptes consolidés	Ratio LTV ($\leq 50\%$)	25,17%	27,27%
	Ratio ICR (≥ 2)	5,70	3,96
	Ratio dette sécurisée ($\leq 25\%$)	12,88%	14,10%
	Valeur patrimoine (1) ≥ 450 millions d'€	957 139	913 734
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		87%	86%

(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 2022, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de + 1 809 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 -0,15% et +0,15% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 30/06/2022	Juste valeur au 30/06/2022	Test de sensibilité -0,15 %	Test de sensibilité +0,15 %
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2022	24 000	22	12	32
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2023	24 000	346	300	391
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2024	24 000	725	659	786
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	13/12/2024	10 000	85	55	119
Echange de conditions d'intérêts	13/02/2019	13/02/2024	53 241	604	499	715
Echange de conditions d'intérêts	12/02/2021	12/08/2023	3 000	28	25	32
TOTAL			138 241	1 809	1 550	2 076

Le taux d'intérêts fixe moyen pour l'ensemble de ces instruments financiers ressort à 0,37% l'an.

Classement	Montant notionnel au 30/06/2022	Juste valeur au 30/06/2022
Instruments financiers de taux d'intérêts (actif non courant)	114 241	1 787
Actifs financiers courants	24 000	22
TOTAL	138 241	1 809

6-13 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2021	Dotations	Reprises	31/12/2021	Dotations	Reprises	30/06/2022
Provisions pour indemnités de départ en retraite	67	-5	-2	60	0	-9	51
Provisions pour risques et charges (1)	829	116	-332	613	16	-161	468
Total provisions	896	111	-334	673	16	-170	519
Provisions non courantes	67	-5	-2	60	0	-9	51
Provisions courantes (1)	829	116	-332	613	16	-161	468
Total provisions	896	111	-334	673	16	-170	519

(1) Litiges avec des locataires.

6-14 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Dépôts de garantie reçus	4 966	4 432
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	0	0
Commission de performance	3 838	3 355
Subventions (travaux) (1)	53	236
	8 857	8 023

(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.

6-15 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	1 088	1 006
Dettes fournisseurs d'immobilisations	2 094	658
	3 183	1 664

Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2022	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	1 088	0	1 088	
Dettes fournisseurs d'immobilisations	2 094	0	2 094	
	3 183	0	3 183	
	31/12/2021	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs	1 006	0	1 006	
Dettes fournisseurs d'immobilisations	658	0	658	
	1 664	0	1 664	

6-16 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Dépôts de garantie reçus	726	1 072
Dettes fiscales et sociales (1)	3 488	2 545
Autres dettes	1 254	1 209
Paiements d'avance des locataires	3 408	4 257
Produits constatés d'avance (autres)	1 044	0
	9 921	9 083

(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)	30/06/2022	30/06/2021
Loyers	11 665	8 961
Etalement des franchises de loyers et paliers	1 160	3 640
Droit d'entrée	0	278
Revenus locatifs	12 825	12 880

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021 actualisé	30/06/2021 publié
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	12 677	12 354	12 880
Revenus locatifs des immeubles cédés	148	525	0
Revenus locatifs	12 825	12 880	12 880

(1) A détention constante sur les deux périodes.

6-18 Charges liées aux immeubles

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Charges sur immeubles	-2 501	-3 508
Charges refacturées	1 470	1 562
Charges liées aux immeubles	-1 031	-1 945

6-19 Autres revenus

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Mandat de gestion	117	100
Prestation de services	4	4
Dégrèvement de taxes liés à des travaux non exécutés	0	310
Autres revenus	121	414

6-20 Frais de structure

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Autres achats et charges externes	-482	-463
Taxes	-71	-44
Charges de personnel	-367	-343
Jetons de présence	-50	-45
Dotations aux amortissements	-43	-35
Dotations indemnité départ en retraite	7	-1
Frais de structure	-1 006	-931

6-21 Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Commission de performance	-483	-369
Autres produits et charges opérationnels	-483	-369

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

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	46 073	19 879
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-470	-2 864
Ajustements des valeurs des immeubles de placement	45 603	17 015

6-23 Coût de l'endettement net

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Revenu des prêts	0	0
Revenu de la participation SCI St-Honoré	71	49
Produits financiers	71	49
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-6	-5
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-1 888	-2 676
Intérêts sur dettes de loyers	-6	-1
Charges financières	-1 900	-2 682
Coût de l'endettement net	-1 828	-2 632

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

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-843	-2 764
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	1 809	-1 919
Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	2 652	844

6-25 Ajustement des valeurs des actifs financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Ajustement de la valeur de la participation SCI St-Honoré	153	19
Ajustements des valeurs des actifs financiers	153	19

6-26 Impôts

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Impôts sur les bénéfices	-5	-5
Impôts différés	0	0
Impôts	-5	-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.

	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)	56 310	27 534
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 733 655	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-3 803	-4 422
Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture	6 729 852	6 729 233
Résultat net par action (en €)	8,37	4,09
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 733 655	6 733 655
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-3 803	-4 422
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues	6 729 852	6 729 233
Résultat net pondéré par action (en €)	8,37	4,09

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

6-28 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Hypothèques conventionnelles	147 580	153 471
Nantissement de comptes titres	73 016	78 603
Autres	0	419
Engagements donnés	220 597	232 493

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 décembre 2022 et une demande de reconduction sera nécessaire.

(en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	18	18
Cautions bancaires des locataires	7 815	7 682
Garanties de passif	5 000	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
Engagements reçus	13 064	12 931

6-29 Dividendes décidés et payés

(en milliers d'euros)	30/06/2022		30/06/2021	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	8 754	1,30	6 734	1,00
Dividendes N-1 payés en N	8 749	1,30	6 730	1,00

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

6-30 Parties liées

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Droits d'utilisation	525	20	557
Créances clients	2	0	0
Autres actifs courants	2	56	4
Dettes fournisseurs	2	257	242
Autres passifs courants	35	34	73
Dettes de loyer	528	50	558
Autres revenus	121	114	208
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-345	-390	-770
Intérêts sur dettes de loyers	-5	-2	-3

Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)

	30/06/2022	30/06/2021
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	50	45
Jetons de présence	50	45

6-31 Effectif moyen

	30/06/2022		30/06/2021	
	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 2022 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2022**

IMMOBILIERE DASSAULT SA

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

(Période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022)

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 2022 au 30 juin 2022)

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 2022 au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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.

IMMOBILIERE DASSAULT

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022

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 21 juillet 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS



Jean-Baptiste Deschryver



Romain Maudry