

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

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

Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées Marcel Dassault – 75008 PARIS

783 989 551 RCS PARIS

### **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL (Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024)**

1. Déclaration de la personne responsable
2. Rapport semestriel d'activité du Directoire
3. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2024
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024

**1. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE**

**IMMOBILIERE DASSAULT SA**  
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 41.820.197 €  
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 2024, 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 événements 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 25 juillet 2024

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 41.820.197 €  
Siège social : 9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault – 75008 PARIS  
783 989 551 RCS PARIS

### **RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2024**

#### **I. FAITS CARACTERISTIQUES DU PREMIER SEMESTRE 2024**

##### Patrimoine Immobilier

En date du 21 juin 2024, la société C.P.P.J. a acquis pour un montant de 8,6 M€ (frais d'acquisition inclus) des parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, portant sa détention de 14,57% à 35,38% ; la société C.P.P.J. exerce dès lors une influence notable sur la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré qui est en conséquence consolidée par mise en équivalence.

La pression sur les taux de capitalisation continue à affecter la valeur des actifs, toutefois, la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management réalisé sur le patrimoine ont permis de porter la valeur des immeubles de placement (retraitée des franchises de loyer) à 846,7 M€ en progression de 0,5 %, témoignage de la qualité des fondamentaux.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration et rénovation (16 rue de la Paix et Chauchat) et des négociations locatives. Les travaux de l'immeuble du 61 rue Monceau ont été réceptionnés en juin 2024.

Le montant investi sur le semestre a été de 5,5 M€ pour les immeubles de placement.

##### Financement

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts sont entrés en application sur le semestre pour un montant notionnel de 69,5 M€ en remplacement de contrats arrivés à échéance (51,5 M€) et à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

##### Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,01 € par action, soit 13,8 M€ au total.

##### Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 579,6 M€ au 30 juin 2024, en diminution de -3,8 M€ sur la période au cours de laquelle la distribution de dividendes de 13,8 M€ est intervenue.

## II. RESULTAT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024

### Présentation des résultats consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
<b>Revenus locatifs</b>	<b>14 816</b>	<b>13 798</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>13 106</b>	<b>12 112</b>
<i>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</i>	- 1 304	- 6 085
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>11 802</b>	<b>6 027</b>
<i>Coût de l'endettement net</i>	- 3 980	- 2 348
<i>Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</i>	+ 1 148	- 1 025
<i>Ajustement des valeurs des actifs financiers</i>	0	27
<i>Quote-part dans le résultat des entreprises associées</i>	<b>859</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>9 971</b>	<b>2 599</b>
<b>Cash-flow courant hors variation BFR</b>	<b>9 322</b>	<b>9 389</b>

### **Revenus locatifs et loyers nets**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, les revenus locatifs du portefeuille immobilier se sont élevés à 14,8 M€, en hausse de 7,4% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023 principalement sous l'effet de la hausse des indices de révision et de la renégociation de baux.

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Revenus locatifs 2024</b>			<b>Revenus locatifs 2023</b>			<b>Au 30 juin 2024</b>	
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	Total	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	Total	Ecart	%
Revenus locatifs à périmètre constant	7 273	7 543	14 816	6 819	6 979	13 798	1 019	7.4 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 273</b>	<b>7 543</b>	<b>14 816</b>	<b>6 819</b>	<b>6 979</b>	<b>13 798</b>	<b>1 019</b>	<b>7.4 %</b>

Les charges liées aux immeubles non refacturées aux locataires sont de 0,7 M€ au 30 juin 2024 et au 30 juin 2023.

Les loyers nets sont ainsi de 14,1 M€ en amélioration de 1,1 M€ par rapport à ceux du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### **Résultat opérationnel**

Le résultat opérationnel courant ressort à 13,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 en progression de 1,0 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Le résultat opérationnel est de 11,8 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 6,0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Les valorisations hors droits des immeubles de placement ont légèrement progressé sous l'effet principalement de l'avancement des travaux et cela malgré la pression continue sur les taux de capitalisation constatée sur les marchés.

L'impact sur le résultat, compte tenu des travaux réalisés sur la période est de -1,3 M€ au 30 juin 2024 (cet impact était de -6,1 M€ au 30 juin 2023).

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

Le coût de l'endettement net ressort à 4,0 M€ au 30 juin 2024 contre 2,3 M€ au 30 juin 2023.

L'en-cours moyen d'utilisation des lignes de crédit sur la période a été de 247,3 M€ (il était de 241,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023).

Le taux d'intérêt effectif ressort à 3,29 % au 30 juin 2024 contre 1,99 % au 30 juin 2023.

La valorisation des contrats de swaps de taux sur la dette est de 0,1 M€ au 30 juin 2024 générant un ajustement de valeur de + 1,1 M€.

Les financements utilisés sont à taux variable dans une proportion de 81 %, soit 19 % à taux fixe.

L'endettement financier à taux variable fait l'objet de contrats de couverture à taux fixe à hauteur de 82 % au 30 juin 2024. Au global, la couverture à taux fixe représente 85 % de la dette utilisée.

### ***Résultat net part groupe***

Le résultat net en part groupe se positionne à 10,0 M€ au 30 juin 2024 contre 2,6 M€ au 30 juin 2023.

### ***Cash-flow courant***

Le cash-flow courant hors variation du BFR atteint 9,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 9,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Présentation des chiffres clés du bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Valeur du patrimoine immobilier au bilan (1)	860 931	847 608
Capitaux propres <u>part groupe</u>	579 603	583 414
Dettes financières nettes	267 674	252 745
Total bilan	868 078	856 947

(1)

<i>En milliers d'euros</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Immeubles de placement	833 755	829 594
Créances clients	12 985	13 296
Valeur du patrimoine immobilier – Immeubles de placement	846 740	842 890
Participation dans les entreprises associées	14 191	0
Actifs financiers non courants	0	4 718
Valeur du patrimoine immobilier au bilan	860 931	847 608

### Actif net réévalué (part du groupe)

	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Actif net réévalué en K€	579 603	583 414
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	84,54	85,10

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 2023 à l'ANR hors droits au 30 juin 2024 est le suivant :

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

<b>ANR Hors droits - 31/12/2023</b>	<b>583 414</b>
Résultat net avant ajustements de valeur et résultat de cessions	9 978
Résultat des cessions d'immeubles de placement	0
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	- 1 304
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux	+ 1 148
Augmentation de capital et primes d'émission	0
Distribution de dividende	- 13 770
Actions propres	- 12
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle – minoritaires	150
<b>ANR Hors droits - 30/06/2024</b>	<b>579 603</b>

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 641 009 K€, soit 93,50 € par action, en part groupe

**Actif net réévalué ajusté – part groupe**

	30/06/2024	31/12/2023
Actif net réévalué en K€	579 516	584 471
Actif net réévalué <u>par action</u> en €	84,53	85,25

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 hausse de 14,9 M€ :

- 16,0 M€ d'effets cash
- - 1,1 M€ d'effets juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts.

L'évolution de l'endettement est consécutive, au financement des travaux, à l'acquisition des parts de la SC 1 Faubourg Saint-Honoré et à la distribution de dividendes en numéraire.

Le Groupe dispose d'une enveloppe disponible de financement de 5 M€ au 30 juin 2024.

Les covenants sont tous respectés, en particulier le ratio LTV qui ressort à 29,01 % (cf note 6-12 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2024).

**III. SITUATION LOCATIVE**

Le taux d'occupation est de 92,93 % contre 94,06% au 31 décembre 2023. La vacance résulte principalement des travaux de restructuration en cours de l'immeuble 16 rue de la Paix - Paris 2<sup>ème</sup> et aux travaux de rénovation de la partie logement de l'immeuble Chauchat.

**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 2023 (Document d'enregistrement universel 2023).

**VI. RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE**

La Société a créé en 2022 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.

La Société rend compte de ses actions RSE dans son Document d'Enregistrement Universel 2023 (pages 31 à 41).

## **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<sup>er</sup> semestre 2024.

Les informations sur les transactions avec les parties liées sont indiquées dans la note 6.31 de l'Annexe des comptes consolidés au 30 juin 2024.

## **VIII. ACTIONNARIAT**

Peu de changement, au 30 juin 2024, le capital d'Immobilier Dassault est détenu comme suit :

- Groupe DASSAULT : 59,84%.
- Groupe PEUGEOT : 19,81%.
- Groupe HORIZON (H SEYDOUX) : 11,42 %.

Le flottant est inférieur à 9% du capital.

## **IX. VIE BOURSIERE**

Le cours d'Immobilier Dassault au 30 juin 2024 s'établit à 45 €, en baisse de 11,11% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024 et proche de son plus bas cours de 44,50 € le 21 juin 2024.

A noter que la Société avait atteint son plus haut cours de 52 € le 28 mai 2024 et a ensuite été fortement pénalisée, à l'instar des sociétés, dites financières, par la défiance du marché suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale Française.

## **X. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2024**

Aucun événement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2024 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

**3. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2024**

## **Immobilière Dassault SA**

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

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

RCS PARIS 783 989 551

## **Comptes consolidés au 30 juin 2024**

## 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
<b>1. Informations relatives à l'entreprise</b> .....	<b>9</b>
<b>2. Faits caractéristiques de la période</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Méthodes comptables</b> .....	<b>10</b>
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 .....	13
<b>4. Secteurs opérationnels</b> .....	<b>20</b>
<b>5. Gestion des risques financiers</b> .....	<b>21</b>
5-1 Le risque de marché immobilier .....	21
5-2 Le risque de liquidité .....	21
5-3 Le risque de taux .....	21
5-4 Le risque de contreparties financières.....	22
5-5 Le risque de contreparties locatives .....	22
5-6 Le risque de taux de change.....	22
<b>6. Notes et commentaires</b> .....	<b>23</b>
6-1 Actifs incorporels.....	23
6-2 Actifs corporels.....	24
6-3 Immeubles de placement.....	25
6-4 Participations dans les entreprises associées .....	26
6-5 Actifs financiers non courants.....	27
6-6 Autres actifs non courants .....	27
6-7 Créances clients.....	28
6-8 Actifs financiers courants .....	29
6-9 Autres actifs courants .....	29
6-10 Trésorerie .....	30
6-11 Actions propres .....	30
6-12 Emprunts à long terme et à court terme .....	30
6-13 Instruments financiers de taux d'intérêts.....	31
6-14 Provisions non courantes et courantes.....	33
6-15 Autres passifs non courants .....	33
6-16 Dettes fournisseurs .....	33
6-17 Autres passifs courants .....	34
6-18 Revenus locatifs .....	34
6-19 Charges liées aux immeubles .....	34
6-20 Autres revenus .....	34
6-21 Frais de structure .....	35
6-22 Autres produits et charges opérationnels.....	35
6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement .....	35
6-24 Coût de l'endettement net .....	35
6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts.....	35
6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers .....	36
6-27 Impôts .....	36
6-28 Résultat par action .....	36
6-29 Engagements hors bilan .....	37

6-30 Dividendes décidés et payés .....	37
6-31 Parties liées .....	38
6-32 Effectif moyen .....	38
6-33 Evénements postérieurs à la clôture .....	38

Etat de la situation financière

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Actifs incorporels	6-1	9	11
Actifs corporels	6-2	480	527
Immeubles de placement	6-3	833 755	829 594
Participations dans les entreprises associées	6-4	14 191	0
Actifs financiers non courants	6-5	36	4 755
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	275	0
Autres actifs non courants	6-6	0	2 752
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>848 747</b>	<b>837 639</b>
Créances clients	6-7	17 345	16 421
Actifs financiers courants	6-8	572	1 279
Autres actifs courants	6-9	1 111	954
Trésorerie	6-10	303	653
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>19 331</b>	<b>19 307</b>
Actifs non courants destinés à être cédés	6-3	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>868 078</b>	<b>856 947</b>
<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>			
<b>Capitaux propres et réserves</b>			
Capital		41 820	41 820
Primes d'émission		76 340	76 340
Actions propres	6-11	-258	-255
Réserves et résultats consolidés		461 701	465 509
<b>Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)</b>		<b>579 603</b>	<b>583 414</b>
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		4 089	4 239
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>583 693</b>	<b>587 653</b>
Partie à long terme des emprunts	6-12	117 652	118 514
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	645	2 210
Provisions non courantes	6-14	68	56
Autres passifs non courants	6-15	5 725	5 405
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>124 090</b>	<b>126 185</b>
Dettes fournisseurs	6-16	2 527	3 380
Partie à court terme des emprunts	6-12	150 425	133 835
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-13	0	0
Provisions courantes	6-14	197	178
Autres passifs courants	6-17	7 147	5 716
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>160 296</b>	<b>143 108</b>
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>868 078</b>	<b>856 947</b>

(1) soit 84,54 € par action au 30 juin 2024 et 85,10 € au 31 décembre 2023.

Etat du résultat net

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Revenus locatifs	6-18	14 816	13 798
Charges liées aux immeubles	6-19	-702	-742
<b>Loyers nets</b>		<b>14 115</b>	<b>13 056</b>
Autres revenus	6-20	144	134
Frais de structure	6-21	-1 153	-1 078
Autres produits et charges opérationnels	6-22	0	0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>13 106</b>	<b>12 112</b>
<b>Résultat des cessions d'immeubles de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		8 597	9 262
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-9 902	-15 346
<b>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	6-23	<b>-1 304</b>	<b>-6 085</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>11 802</b>	<b>6 027</b>
Coût de l'endettement net	6-24	-3 980	-2 348
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-25	1 148	-1 025
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-26	0	27
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	859	0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>		<b>9 829</b>	<b>2 680</b>
Impôts	6-27	-8	-8
<b>RESULTAT NET</b>		<b>9 822</b>	<b>2 673</b>
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-150	73
<b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>9 971</b>	<b>2 599</b>
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	1,46	0,39

Etat du résultat global

	<b>Notes</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>RESULTAT NET (en milliers d'euros)</b>		<b>9 822</b>	<b>2 673</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>		<b>9 822</b>	<b>2 673</b>
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		9 971	2 599
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		-150	73
Résultat net pondéré par action (de base et dilué) - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-28	1,46	0,39

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)							
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>41 075</b>	<b>71 122</b>	<b>-238</b>	<b>509 955</b>	<b>621 915</b>	<b>4 022</b>	<b>625 937</b>
Résultat net	0	0	0	-26 112	-26 112	217	-25 896
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-26 112</b>	<b>-26 112</b>	<b>217</b>	<b>-25 896</b>
Actions propres	0	0	-18	-28	-46	0	-46
Dividendes	745	5 225	0	-18 305	-12 335	0	-12 335
Autres	0	-7	0	0	-7	0	-7
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>41 820</b>	<b>76 340</b>	<b>-255</b>	<b>465 509</b>	<b>583 414</b>	<b>4 239</b>	<b>587 653</b>
Résultat net	0	0	0	9 971	9 971	-150	9 822
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 971</b>	<b>9 971</b>	<b>-150</b>	<b>9 822</b>
Actions propres	0	0	-3	-9	-12	0	-12
Dividendes	0	0	0	-13 770	-13 770	0	-13 770
Autres	0	0	0	0	0	0	0
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>41 820</b>	<b>76 340</b>	<b>-258</b>	<b>461 701</b>	<b>579 603</b>	<b>4 089</b>	<b>583 693</b>

Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023
<b>ACTIVITE OPERATIONELLE</b>			
<b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>9 971</b>	<b>2 599</b>
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-150	73
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	6-4	-859	0
Résultat de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat de cession des immeubles de placement		0	0
Résultat de cession des actifs financiers		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement	6-23	1 304	6 085
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-25	-1 148	1 025
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-26	0	-27
Amortissements et provisions nettes		203	-367
<b>Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>9 322</b>	<b>9 389</b>
Variation des clients		-986	-3 017
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-353	84
Variation des fournisseurs		380	1 701
Variation des autres passifs (courants, non courants)		1 751	2 842
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>792</b>	<b>1 610</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>10 115</b>	<b>10 998</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		0	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		0	-26
Décaissements liés aux immeubles de placement		-3 811	-7 101
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		15	48
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		-8 613	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-12 410</b>	<b>-7 079</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital ou apports		0	5 963
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-30	-13 770	-18 305
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		-12	-45
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-12	20 000	13 000
Remboursement d'emprunts	6-12	-2 880	-880
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-12	-42	-9
Intérêts courus	6-12	336	177
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>3 631</b>	<b>-99</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>1 336</b>	<b>3 820</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	6-10	<b>-3 885</b>	<b>-948</b>
Variations de trésorerie		1 336	3 820
<b>TRESORERIE A LA CLÔTURE</b>	6-10	<b>-2 550</b>	<b>2 873</b>

ANNEXE

## 1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 25 juillet 2024, le Conseil de surveillance a examiné les états financiers consolidés du Groupe pour le 1<sup>er</sup> semestre 2024 qui ont été arrêtés par le Directoire.

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

## 2. Faits caractéristiques de la période

### Risques économiques liés aux conflits géopolitiques en cours

L'environnement géopolitique a nécessairement un impact sur le cours des activités, notamment eu égard à l'inflation et aux coûts de financement avec une répercussion sur le prix de l'énergie et des matériaux de construction, sur les taux de capitalisation et éventuellement la situation de certains de nos locataires.

Notre Groupe, compte tenu des fondamentaux des immeubles et de la qualité des locataires enregistré toutefois des effets modérés et démontre ainsi la solidité de son modèle.

### Patrimoine Immobilier

En date du 21 juin 2024, la société C.P.P.J. a acquis pour un montant de 8,6 M€ (frais d'acquisition inclus) des parts complémentaires de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, portant sa détention de 14,57% à 35,38% ; la société C.P.P.J. exerce dès lors une influence notable sur la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré qui est en conséquence consolidée par mise en équivalence.

La pression sur les taux de capitalisation continue à affecter la valeur des actifs, toutefois, la qualité intrinsèque du patrimoine du Groupe, l'avancée des travaux et le travail d'asset management réalisé sur le patrimoine ont permis de porter la valeur des immeubles de placement (retraitée des franchises de loyer) à 846,7 M€ en progression de 0,5 %, témoignage de la qualité des fondamentaux.

Le Groupe poursuit sa politique de valorisation de son portefeuille avec la conduite de ses dossiers de restructuration et rénovation (16 rue de la Paix et Chauchat) et des négociations locatives. Les travaux de l'immeuble du 61 rue Monceau ont été réceptionnés en juin 2024.

Le montant investi sur le semestre a été de 5,5 M€ pour les immeubles de placement.

### Financement

De nouveaux contrats de couverture de taux d'intérêts sont entrés en application sur le semestre pour un montant notionnel de 69,5 M€ en remplacement de contrats arrivés à échéance (51,5 M€) et à l'effet de maintenir le ratio de couverture de taux.

### Distribution de dividendes

La Société a distribué en numéraire un dividende de 2,01 € par action, soit 13,8 M€ au total.

### Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés, s'établit en part groupe à 579,6 M€ au 30 juin 2024, en diminution de -3,8 M€ sur la période au cours de laquelle la distribution de dividendes de 13,8 M€ est intervenue.

### Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 84,54 € au 30 juin 2024; il était à 85,10 € au 31 décembre 2023.

## **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 2023.

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<sup>er</sup> janvier 2024 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – classement des passifs en tant que courants et non courants » ;
- Amendements à IAS 1 « présentation des états financiers – Passifs non courants avec des clauses restrictives » ;
- Amendements à IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail » ;
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 « accords de financement de fournisseurs ».

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<sup>er</sup> janvier 2024 sont les suivants :

- Amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » ;
- Amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » ;
- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

La norme IFRS 18, applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, d'application rétrospective, a pour objectif de renforcer la comparabilité, la clarté et la pertinence des informations publiées. Elle aura pour principal effet, de modifier la présentation de l'état du résultat net et des mesures de performance.

L'application des autres textes n'aurait pas eu d'effet significatif sur les états financiers du Groupe s'ils avaient été appliqués sur la période.

D'autre part, l'application de la mise en conformité du code du travail avec le droit européen en matière d'acquisition des droits à congés payés, n'a pas eu d'effet significatif sur les comptes.

### 3-2 Choix comptables et estimations

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

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

- Juste valeur des immeubles de placement (voir note 3-5-3) : 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 6-13).

### 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 et ceux de la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré consolidée par Mise en Equivalence.

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 2024	% d'intérêts 2023
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. (1)	812 741 643	IG	France	95,34%	95,34%
Société Civile du 1 Faubourg Saint Honoré (2) (3) (4)	323 069 393	MEE	France	33,74%	N/A

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

(2) Le siège social est situé 51 bis, rue de Miromesnil Paris 8ème.

(3) Société détenue à 35,38% par la société C.P.P.J.

(4) Société détenue en 2023 à 14,57% ; Cette détention n'était pas consolidée.

### 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 2024 soit par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit par CBRE Valuation, soit par CATELLA Valuation Advisors, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

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

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

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

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

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2024.

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

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

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

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

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

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

#### Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

#### 3-5-4 Participations dans les entreprises associées

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

La participation dans une société dans laquelle le Groupe exerce une influence notable est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Lors de l'acquisition, le coût de la participation est comparé à la quote-part dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité. Dans le cas d'une prise d'influence notable par étapes, l'écart d'acquisition est calculé par différence entre le prix payé au titre de l'influence notable, augmenté de la juste valeur dans les comptes de la participation antérieurement détenue ; et, la quote-part des actifs identifiables et passifs assumés évalués à la juste valeur à la date de prise d'influence notable. L'écart d'acquisition est comptabilisé, immédiatement en résultat (dans la rubrique Quote-part de résultat des entreprises associées) lorsque celui-ci est négatif et à l'actif, dans la rubrique Participations dans les entreprises associées lorsqu'il est positif.

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en résultat dans la même rubrique de Quote-part de résultat des entreprises associées pour refléter une vision économique.

Postérieurement à l'acquisition, la participation est augmentée ou diminuée de la quote-part de résultat net dans l'entité détenue ainsi que des distributions reçues de cette entité.

#### 3-5-5 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement :

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

### Participation dans la SC du 1 Faubourg Saint-Honoré

Pour rappel, la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré, propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré, détenue au 31 décembre 2023 à 14,57% par la société C.P.P.J, était comptabilisée à sa juste valeur, en Actifs financiers non courants.

### 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<sup>er</sup> juillet 2021, à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, et des dispositions qui y sont visées.

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

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 5.521 actions propres (soit 0,08% des actions) pour un montant total de 258 K€ au 30 juin 2024.

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 ».

### 3-5-6 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.

### 3-5-7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

### 3-5-8 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.

### 3-5-9 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.

### 3-5-10 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 ».

### 3-5-11 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.

### 3-5-12 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.

### 3-5-13 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.

### 3-5-14 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.

### 3-5-15 Commission de performance

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

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

Elle est comptabilisée en « autres produits et charges opérationnels » et en autres passifs courants ou non courants suivant son échéance.

### 3-5-16 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 ».

#### 3-5-17 Impôts : options pour le régime SIIC / Pilier 2

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

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

La société C.P.J. filiale à 95,34% 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 bénéficiaires 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<sup>er</sup> janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

Le modèle des règles Pilier 2 ne s'applique pas au secteur exonéré des SIIC.

### 3-5-18 Actifs non courants destinés à être cédés (IFRS 5)

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

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

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

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

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

## **4. Secteurs opérationnels**

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

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

Au 30 juin 2024, trois locataires représentent respectivement 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 2024, le Groupe a une trésorerie nette de – 2.550 K€ et 5.000 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 6-12).

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 2024 le ratio LTV (cf. note 6-12).

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-12.

### 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 81 % de l'endettement).

La dette bancaire à taux variable est, dans la mesure du possible, couverte en tout ou partie par des instruments financiers à taux fixe (cf. note 6-13). Ainsi au 30 juin 2024, 82 % de l'endettement financier à taux variable du Groupe est couvert.

#### **5-4 Le risque de contreparties financières**

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

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

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

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

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

#### **5-5 Le risque de contreparties locatives**

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs et une dépendance au secteur du luxe auquel sont rattachés ses principaux locataires.

Toutefois, la qualité du patrimoine, les critères de sélection, les garanties fournies par les locataires ou le groupe auquel ils appartiennent permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul ces dernières années. De même, le secteur du luxe continue de bien performer et n'entraîne pas d'impact sur la vacance et les valeurs d'expertise.

#### **5-6 Le risque de taux de change**

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

## 6. Notes et commentaires

### 6-1 Actifs incorporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Logiciels informatiques	Divers	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
Acquisitions	7	0	7
Cessions	0	0	0
Amortissements	-4	0	-4
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	-3	0	-3
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-11	-9	-20
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>			
Valeur brute	15	9	24
Amortissement cumulé	-6	-9	-15
	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Au 31 décembre 2023</b>			
Valeur brute	20	9	29
Amortissement cumulé	-8	-9	-17
	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

**6-2 Actifs corporels**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Matériel de bureau et informatique</b>	<b>Mobilier</b>	<b>Droits d'utilisation</b>	<b>Total</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>495</b>	<b>518</b>
Acquisitions	1	2	89	93
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-6	-76	-83
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>508</b>	<b>527</b>
Acquisitions	0	0	0	0
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-3	-43	-47
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>465</b>	<b>480</b>
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-8	-72	-192	-272
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>465</b>	<b>480</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>				
Valeur brute	9	84	621	714
Amortissement cumulé	-7	-63	-126	-196
	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>495</b>	<b>518</b>
<b>Au 31 décembre 2023</b>				
Valeur brute	10	86	657	752
Amortissement cumulé	-8	-69	-149	-225
	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>508</b>	<b>527</b>

**6-3 Immeubles de placement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Immeubles de placement</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>860 399</b>
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux)	12 776
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-89
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	-43 493
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>829 594</b>
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux, indemnités)	5 528
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-61
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	-1 304
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>833 755</b>

	<b>Immeubles de placement destinés à être cédés</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>0</b>
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>0</b>
Cessions	0
Transferts des immeubles destinés à être cédés	0
Ajustements des justes valeurs	0
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>0</b>

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	VLM/m2	Taux de rendements initial	Taux de rendements de sortie	Taux d'actualisation des DCF
Immeuble de placement en exploitation	Niveau 3	350 € - 6 000 €	2,65% - 5,00%	3,25% - 5,00%	3,50% - 6,00%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

Valeur du patrimoine hors droits (1)

-5 %/m2 bureau	+5 %/m2 bureau
-5%/m2 commerce	+5%/m2 commerce

Valeur locative de marché (VLM)

829 038

868 296

	-50 bps	-25 bps	+25 bps	+50 bps
Taux de rendement initial	904 736	881 352	842 787	826 981
Taux de rendement de sortie	892 875	877 123	848 571	837 657
Taux d'actualisation	878 745	870 918	853 440	846 247

(1) Incluant la participation dans la société civile du 1 Faubourg Saint-Honoré.

#### 6-4 Participations dans les entreprises associées

Le 21 juin 2024, la société C.P.P.J. a acquis des parts complémentaires dans la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré portant sa détention de 14,57 % à 35,38 %. Suite à cette acquisition, la société C.P.P.J. exerce une influence notable sur la Société Civile du 1 Faubourg Saint-Honoré qui est en conséquence consolidée par mise en équivalence.

	31/12/2023	Augmentation	Dividendes	Résultat de la période (1)	Produits et charges comptabilisés en capitaux propres	Autres	30/06/2024
(en milliers d'euros)							
SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	0	8 613	0	859	0	4 718	14 191

(1) Dont écart d'acquisition négatif de 846 K€.

**6-5 Actifs financiers non courants**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Dépôts de garantie	Participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>4 562</b>	<b>4 601</b>
Augmentations	0	4	0	4
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	156	156
Transferts	-6	0	0	-6
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>4 718</b>	<b>4 755</b>
Augmentations	0	1	0	1
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	0	0
Transferts	-2	0	-4 718	-4 719
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
Valeur brute	6	30	0	36
Dépréciation	0	0	0	0
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>36</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>				
Valeur brute	14	25	4 562	4 601
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>4 562</b>	<b>4 601</b>
<b>Au 31 décembre 2023</b>				
Valeur brute	8	29	4 718	4 755
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>4 718</b>	<b>4 755</b>

**6-6 Autres actifs non courants**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes	0	2 752
	<b>0</b>	<b>2 752</b>

**6-7 Créances clients***(en milliers d'euros)*

	30/06/2024	31/12/2023
Créances clients	4 064	2 747
Dépréciations	-1 841	-1 780
<b>Créances clients nets</b>	<b>2 222</b>	<b>968</b>
Avantages consentis aux locataires	15 123	15 454
	<b>17 345</b>	<b>16 421</b>

**Échéances des créances clients**

	30/06/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		2 222	0	2 222
Avantages consentis aux locataires		1 503	13 620	15 123
		<b>3 725</b>	<b>13 620</b>	<b>17 345</b>
	31/12/2023	- 1an	+ 1 an	Total
Créances clients		968	0	968
Avantages consentis aux locataires		1 638	13 815	15 454
		<b>2 606</b>	<b>13 815</b>	<b>16 421</b>

**6-8 Actifs financiers courants**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	Instruments financiers de taux (1)	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>9</b>	<b>159</b>	<b>692</b>	<b>860</b>
Augmentations	0	651	0	651
Diminutions	-9	-697	0	-706
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	469	469
Transferts	6	0	0	6
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>6</b>	<b>113</b>	<b>1 161</b>	<b>1 279</b>
Augmentations	0	359	0	359
Diminutions	-4	-370	0	-375
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-692	-692
Transferts	2	0	0	2
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>3</b>	<b>101</b>	<b>468</b>	<b>572</b>
Valeur brute	3	101	468	572
Dépréciation	0	0	0	0
<b>Au 30 juin 2024</b>	<b>3</b>	<b>101</b>	<b>468</b>	<b>572</b>

(1) Voir note 6-13

<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>				
Valeur brute	9	159	692	860
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>9</b>	<b>159</b>	<b>692</b>	<b>860</b>
<b>Au 31 décembre 2023</b>				
Valeur brute	6	113	1 161	1 279
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>6</b>	<b>113</b>	<b>1 161</b>	<b>1 279</b>

**6-9 Autres actifs courants**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes	8	0
Créances sociales et fiscales	540	694
Créances diverses	85	95
Charges constatées d'avance (1)	477	166
	<b>1 111</b>	<b>954</b>

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 186 K€ au 30 juin 2024 contre 54 K€ au 31 décembre 2023. Le coût relatif à ces droits constitue un complément de prix de la fourniture d'énergie à reprendre sur la durée du contrat.

**6-10 Trésorerie**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Fonds bancaires	303	653
Valeurs mobilières de placement	0	0
<b>Trésorerie</b>	<b>303</b>	<b>653</b>
Soldes créditeurs de banque	2 853	4 538
<b>Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>-2 550</b>	<b>-3 885</b>

**6-11 Actions propres**

	31/12/2023	Augmentation	Diminution	30/06/2024
Nombres de titres	5 165	7 811	-7 455	5 521
Prix moyens en euros	49,43			46,76
<b>Total (en milliers d'euros)</b>	<b>255</b>	<b>370</b>	<b>-368</b>	<b>258</b>
Nombre total d'actions	6 855 770			6 855 770
Auto détention en %	0,08%			0,08%

**6-12 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 269.323 K€ tirée à hauteur de 264.323 K€, soit un disponible de 5.000 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (19 %), soit à taux variable (81 %).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe.

Au 30 juin 2024, le niveau de couverture de l'endettement financier à taux variable est de 82 %.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	0	0	54 000	34 000
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000	0	0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023 (1) (2)	27/11/2024	0	0	91 000	93 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016 (3)	13/11/2025	54 641	55 301	1 320	1 320
Ligne de crédit revolving 06/09/2018 (4)	13/11/2025	12 922	13 142	441	441
Etalement des frais d'emprunts au TIE		-300	-361	-237	-374
Intérêts courus sur emprunts		0	0	964	826
Dettes de loyer		389	432	85	84
Découvert bancaire				2 853	4 538
<b>Total</b>		<b>117 652</b>	<b>118 514</b>	<b>150 425</b>	<b>133 835</b>

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Echéance d'un an, renouvelable 2 fois, soit jusqu'au 27/11/2026 ;

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

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

	Tableau de flux de trésorerie						30/06/2024
	31/12/2023	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	34 000	20 000					54 000
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000						50 000
Ligne de crédit 23/11/2018	0						0
Ligne de crédit revolving 08/11/2021	0						0
Ligne de crédit revolving 19/10/2023	93 000		-2 000				91 000
Ligne de crédit revolving 13/05/2016	56 620		-660				55 961
Ligne de crédit revolving 06/09/2018	13 582		-220				13 362
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-735	0			198		-537
Intérêts courus sur emprunts	826				137		964
Dettes de loyer	516			-42			474
Découvert bancaire	4 538					-1 685	2 853
<b>Total</b>	<b>252 348</b>	<b>20 000</b>	<b>-2 880</b>	<b>-42</b>	<b>336</b>	<b>-1 685</b>	<b>268 076</b>

Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au 30/06/2024	Ratios au 31/12/2023
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	29,01%	27,82%
	Ratio ICR (>=2)	3,29	5,05
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	13,00%	13,28%
	Valeur patrimoine (1) >= 450 millions d'€	922 786	908 534
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		82%	79%

(1) Incluant la participation dans la SC du 1 Faubourg Saint-Honoré.

Concernant les covenants liés aux lignes de crédit de la société C.P.P.J. :  
Ratio LTV (<= 55%) au 30 juin 2024 : 41,90 %.

### 6-13 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 2024, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de 99 K€.

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

Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -1,00% et +1,00% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel au 30/06/2024	Juste valeur au 30/06/2024	Test de sensibilité -1,00 %	Test de sensibilité +1,00 %
Echange de conditions d'intérêts	28/10/2022	28/10/2024	5 000	15	(10)	40
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2024	24 000	340	258	422
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	13/12/2024	10 000	113	62	163
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2026	5 000	(36)	(158)	86
Echange de conditions d'intérêts	08/11/2023	08/11/2027	5 000	(26)	(194)	143
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2027	25 000	(233)	(1 035)	552
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2027	10 000	(55)	(398)	284
Echange de conditions d'intérêts	23/11/2023	23/11/2028	10 000	(179)	(587)	210
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2023	26/11/2028	10 000	(87)	(514)	340
Echange de conditions d'intérêts	05/06/2023	05/06/2029	5 000	(29)	(267)	207
Echange de conditions d'intérêts	03/01/2024	05/01/2026	10 000,0	35	-64	184
Echange de conditions d'intérêts	13/02/2024	13/11/2025	39 500,0	220	-265	795
Echange de conditions d'intérêts	08/04/2024	08/07/2026	10 000,0	18	-202	239
Echange de conditions d'intérêts	26/06/2024	26/06/2027	10 000,0	1	-262	255
<b>TOTAL EN COURS AU 30/06/2024</b>			<b>178 500</b>	<b>99</b>	<b>(3 635)</b>	<b>3 919</b>
Echange de conditions d'intérêts			0	0	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>178 500</b>	<b>99</b>	<b>(3 635)</b>	<b>3 919</b>

Classement	Montant notionnel au au 30/06/2024	Juste valeur au au 30/06/2024
Actifs financiers courants	39 000	468
Instruments financiers de taux d'intérêts (actifs non courants)	69 500	275
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	70 000	-645
<b>TOTAL EN COURS AU 30/06/2024</b>	<b>178 500</b>	<b>99</b>
Instruments financiers de taux d'intérêts (passif non courant)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>178 500</b>	<b>99</b>

## 6-14 Provisions non courantes et courantes

(en milliers d'euros)	01/01/2023	Dotations	Reprises	31/12/2023	Dotations	Reprises	30/06/2024
Provisions pour indemnités de départ en retraite	47	10	0	56	12	0	68
Provisions pour risques et charges (1)	514	5	-341	178	19	0	197
<b>Total provisions</b>	<b>561</b>	<b>15</b>	<b>-341</b>	<b>234</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>265</b>
Provisions non courantes	47	10	0	56	12	0	68
Provisions courantes (1)	514	5	-341	178	19	0	197
<b>Total provisions</b>	<b>561</b>	<b>15</b>	<b>-341</b>	<b>234</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>265</b>

(1) Litiges avec des locataires.

## 6-15 Autres passifs non courants

(en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts de garantie reçus	5 725	5 405
	<b>5 725</b>	<b>5 405</b>

## 6-16 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	940	560
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 587	2 820
	<b>2 527</b>	<b>3 380</b>

### Échéances des dettes fournisseurs

	30/06/2024	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		940	0	940
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 587	0	1 587
		<b>2 527</b>	<b>0</b>	<b>2 527</b>
	31/12/2023	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		560	0	560
Dettes fournisseurs d'immobilisations		2 820	0	2 820
		<b>3 380</b>	<b>0</b>	<b>3 380</b>

**6-17 Autres passifs courants**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Dépôts de garantie reçus	644	744
Dettes fiscales et sociales	4 186	2 584
Autres dettes	309	300
Paiements d'avance des locataires	1 975	2 087
Produits constatés d'avance (autres)	34	0
	<b>7 147</b>	<b>5 716</b>

**6-18 Revenus locatifs**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Loyers	15 128	9 215
Étalement des franchises de loyers et paliers	-312	4 583
Droit d'entrée	0	0
<b>Revenus locatifs</b>	<b>14 816</b>	<b>13 798</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	14 816	13 798
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0
<b>Revenus locatifs</b>	<b>14 816</b>	<b>13 798</b>

(1) A détention constante sur les deux périodes.

**6-19 Charges liées aux immeubles**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Charges sur immeubles	-2 583	-2 188
Charges refacturées	1 881	1 447
<b>Charges liées aux immeubles</b>	<b>-702</b>	<b>-742</b>

**6-20 Autres revenus**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Mandat de gestion	142	137
Prestation de services	2	2
Crédit d'impôt bailleur Covid-19	0	-5
<b>Autres revenus</b>	<b>144</b>	<b>134</b>

**6-21 Frais de structure**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Autres achats et charges externes	-538	-571
Taxes	-32	-35
Charges de personnel	-474	-382
Jetons de présence	-55	-50
Dotations aux amortissements	-43	-36
Dotations (reprises) indemnité départ en retraite	-10	-5
<b>Frais de structure</b>	<b>-1 153</b>	<b>-1 078</b>

**6-22 Autres produits et charges opérationnels**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
	0	0
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6-23 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	8 597	9 262
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-9 902	-15 346
<b>Ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	<b>-1 304</b>	<b>-6 085</b>

**6-24 Coût de l'endettement net**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Revenu des prêts	1	1
Revenu des VMP	0	4
Revenu de la participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	193	111
<b>Produits financiers</b>	<b>194</b>	<b>116</b>
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-55	-39
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-4 114	-2 420
Intérêts sur dettes de loyers	-4	-5
<b>Charges financières</b>	<b>-4 174</b>	<b>-2 464</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-3 980</b>	<b>-2 348</b>

**6-25 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-1 049	4 133
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de l'exercice	99	3 108
<b>Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</b>	<b>1 148</b>	<b>-1 025</b>

**6-26 Ajustement des valeurs des actifs financiers**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Ajustement de la valeur de la participation SC du 1 Faubourg Saint-Honoré	N/A	27
<b>Ajustements des valeurs des actifs financiers</b>	<b>N/A</b>	<b>27</b>

**6-27 Impôts**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Impôts sur les bénéfices	-8	-8
Impôts différés	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>

**6-28 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.

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)</b>	<b>9 971</b>	<b>2 599</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 855 770	6 750 522
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-5 521	-5 094
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues</b>	<b>6 850 249</b>	<b>6 745 428</b>
<b>Résultat net pondéré par action de base et dilué (en €)</b>	<b>1,46</b>	<b>0,39</b>

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

**6-29 Engagements hors bilan**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Hypothèques conventionnelles	147 580	147 580
Nantissement de comptes titres	69 722	70 465
Autres	0	0
<b>Engagements donnés</b>	<b>217 302</b>	<b>218 045</b>

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble situé au 16 rue de la Paix à Paris, dans un délai de quatre ans, soit fin 2021, les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I,2,2°, du Code général des impôts. Ce délai a été prorogé jusqu'en décembre 2024 suite à une nouvelle demande de prorogation annuelle déposée en décembre 2023 et acceptée le 12 janvier 2024.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	3 851	3 846
Cautions bancaires des locataires	8 023	7 820
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
<b>Engagements reçus</b>	<b>12 105</b>	<b>11 897</b>

**6-30 Dividendes décidés et payés**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2024</b>		<b>30/06/2023</b>	
	<b>Total</b>	<b>Par action</b>	<b>Total</b>	<b>Par action</b>
Dividendes N-1 décidés	13 780	2,01	18 316	2,72
Dividendes N-1 payés en N	13 770	2,01	18 305	2,72

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

**6-31 Parties liées**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Droits d'utilisation	399	469	431
Créances clients	0	0	0
Autres actifs courants	2	5	11
Dettes fournisseurs	366	195	145
Autres passifs courants	2	37	71
Dettes de loyer	409	462	440
Autres revenus	144	138	276
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-403	-365	-686
Intérêts sur dettes de loyers	-4	-5	-9

**Rémunération des dirigeants**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
<b>Dirigeants</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>55</b>	<b>50</b>
Jetons de présence	55	50

**6-32 Effectif moyen**

	30/06/2024		30/06/2023	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	8,0	0,5	7,0	0,5
Employés	2,0	0,0	2,0	0,0
<b>Total</b>	<b>10,0</b>	<b>0,5</b>	<b>9,0</b>	<b>0,5</b>

**6-33 Evénements postérieurs à la clôture**

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 30 juin 2024 et la date d'arrêté des comptes par le Directoire.

**4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR  
L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2024**

**IMMOBILIERE DASSAULT SA**

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

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024)**

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**BM&A**  
11 rue de Laborde  
75008 Paris

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

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024)**

**IMMOBILIERE DASSAULT SA**  
9 Rpt Champs Elysees M Dassault  
75008 PARIS

Aux Actionnaires

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### **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 condensés 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 SA**

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

*Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024 - Page 2*

---

**II - Vérification spécifique**

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

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

Fait à Paris le 25 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

BM&A

*Lionel Lepetit*

Lionel Lepetit

*Marie-Cécile Moinier*

Marie-Cécile Moinier