

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société Anonyme

9, Rond-point des Champs-Élysées – Marcel Dassault  
75008 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2019

Mazars  
61 rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 8 320 000 €

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale  
de Versailles

PricewaterhouseCoopers Audit  
63 rue Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
S.A.S. au capital de 2 510 460 €

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale  
de Versailles

## **IMMOBILIERE DASSAULT SA**

Société Anonyme

9, Rond-point des Champs-Élysées - Marcel Dassault  
75008 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2019

---

A l'assemblée générale de la société Immobilière Dassault SA,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### ***Observation***

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3-1 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable résultant de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

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

*(Notes 3.5.3 et 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés)*

#### *Risque identifié*

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine d'Immobilier Dassault. Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement représentent 98% de l'actif consolidé, soit 708,9 millions d'euros.

En application de la norme IAS 40, Immobilière Dassault a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et comptabilise les immeubles de placement à la juste valeur. Les variations de la juste valeur sont ainsi comptabilisées en résultat.

La note 3-5-3 de l'annexe aux comptes consolidés précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées dont les principales concernent les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et les éventuels avantages (franchises de loyers notamment) à accorder aux locataires lors de la relocation des actifs au terme de la durée des baux.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placements comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

#### Notre réponse

Nous avons apprécié la compétence des experts, leurs qualifications et leur indépendance à l'égard du groupe. Nous avons en particulier examiné l'application des règles définies par Immobilière Dassault en matière de nomination, de rotation et de rémunération des experts. Nous avons, à partir de leurs lettres de mission et des contrats cadre, obtenu une compréhension de la nature, de l'étendue et des limites de leurs travaux, s'agissant notamment du contrôle des informations fournies par le groupe.

Nous avons pris connaissance des expertises réalisées pour chaque immeuble, et apprécié la pertinence des méthodologies d'expertises retenues, en fonction d'une part des informations liées à chaque actif (caractéristiques, situation au regard des conditions locatives actuelles et des évolutions prévues) et d'autre part des paramètres de marché (valeurs locatives de marché, taux d'actualisation ou de rendement utilisés, hypothèses de vacance commerciale et financière).

Nous avons rencontré les experts en présence des représentants de la société, afin de conforter la rationalisation de l'évolution globale du portefeuille et les valeurs d'expertise des actifs.

Nous avons procédé, par sondage, à la vérification arithmétique des calculs de valorisation effectués par les experts en fonction des méthodologies retenues.

Enfin, nous avons procédé au rapprochement des valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes et à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

**Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

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

**Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires*****Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Immobilière Dassault SA par l'Assemblée générale du 28 avril 2000 pour le cabinet Mazars et du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Mazars était dans la 20<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 2<sup>ème</sup> année.

**Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou,

si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### **Rapport au comité d'audit et des risques**

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 9 mars 2020

#### Les Commissaires aux Comptes

Mazars



Mathieu MOUGARD

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste DESCHRYVER

### 3. INFORMATIONS FINANCIERES AU 31 DECEMBRE 2019

#### 3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2019

##### 3.1.1 Etat de la situation financière

<b>ACTIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Actifs incorporels	6-1	5	6
Actifs corporels	6-2	193	49
immeubles de placement	6-3	708 917	662 709
Actifs financiers non courants	6-4	3 321	4 264
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>712 435</b>	<b>667 028</b>
Créances clients	6-5	4 050	4 212
Actifs financiers courants	6-6	214	211
Autres actifs courants	6-7	2 903	1 191
Trésorerie	6-8	868	693
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>8 035</b>	<b>6 306</b>
Actifs non courants destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>720 471</b>	<b>673 334</b>
<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>			
<b>Capitaux propres et réserves</b>			
Capital		41 075	40 254
Primes d'émission		71 122	64 236
Actions propres	6-9	-160	-137
Réserves et résultats consolidés		306 368	270 649
<b>Total attribuable aux propriétaires de la société mère (1)</b>		<b>418 404</b>	<b>375 002</b>
Participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		3 796	3 423
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>422 200</b>	<b>378 425</b>
Partie à long terme des emprunts	6-10	270 755	270 107
Instruments financiers de taux d'intérêts	6-11	4 019	3 538
Provisions non courantes	6-12	63	48
Autres passifs non courants	6-13	5 829	4 518
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>280 665</b>	<b>278 211</b>
Dettes fournisseurs	6-14	2 776	1 536
Partie à court terme des emprunts	6-10	5 122	4 280
Provisions courantes	6-12	686	478
Autres passifs courants	6-15	9 021	10 405
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>17 605</b>	<b>16 698</b>
Passifs non courants destinés à être cédés		0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>720 471</b>	<b>673 334</b>

(1) soit par action 62,14 € au 31 décembre 2019 et 56,83 € au 31 décembre 2018.

### 3.1.2 Etat du résultat net

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	6-16	20 758	14 767
Charges liées aux immeubles	6-17	-2 540	-1 599
<b>Loyers nets</b>		<b>18 219</b>	<b>13 168</b>
Autres revenus	6-18	213	208
Frais de structure	6-19	-1 707	-1 457
Autres produits et charges opérationnels	6-20	-1 362	-131
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>15 363</b>	<b>11 787</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		41 271	25 124
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-5 911	-3 787
<b>Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	6-21	<b>35 360</b>	<b>21 337</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>50 723</b>	<b>33 124</b>
Coût de l'endettement net	6-22	-5 049	-3 072
Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts	6-23	-480	-63
Ajustement des valeurs des actifs financiers	6-24	-934	-39
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOT</b>		<b>44 260</b>	<b>29 950</b>
Impôts	6-25	-11	-10
<b>RESULTAT NET</b>		<b>44 249</b>	<b>29 940</b>
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		373	54
<b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>43 876</b>	<b>29 886</b>
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	6,52	4,53
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	6,57	4,58

### 3.1.3 Etat du résultat global

	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>RESULTAT NET (en milliers d'euros)</b>		<b>44 249</b>	<b>29 940</b>
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>		<b>44 249</b>	<b>29 940</b>
Part attribuable aux propriétaires de la société mère		43 876	29 886
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle - minoritaires		373	54
Résultat net par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	6,52	4,53
Résultat net pondéré par action - Part attribuable aux propriétaires de la société mère	6-26	6,57	4,58

### 3.1.4 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 2018</b>	<b>39 144</b>	<b>57 809</b>	<b>-127</b>	<b>248 699</b>	<b>345 525</b>	<b>0</b>	<b>345 525</b>
Résultat net	0	0	0	29 886	29 886	54	29 940
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>				<b>29 886</b>	<b>29 886</b>	<b>54</b>	<b>29 940</b>
Actions propres	0	0	-11	19	8	0	8
Dividendes	1 110	6 435	0	-7 954	-410	0	-410
Autres	0	-8	0	0	-8	3 369	3 361
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>40 254</b>	<b>64 236</b>	<b>-137</b>	<b>270 649</b>	<b>375 002</b>	<b>3 423</b>	<b>378 425</b>
Résultat net	0	0	0	43 876	43 876	373	44 249
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total des produits et charges comptabilisés</b>				<b>43 876</b>	<b>43 876</b>	<b>373</b>	<b>44 249</b>
Actions propres	0	0	-23	25	2	0	2
Dividendes	821	6 894	0	-8 182	-467	0	-467
Autres	0	-8	0	0	-8	0	-8
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>41 075</b>	<b>71 122</b>	<b>-160</b>	<b>306 368</b>	<b>418 404</b>	<b>3 796</b>	<b>422 200</b>

### 3.1.5 Etat des flux de trésorerie

Variation des flux de trésorerie (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVITE OPERATIONELLE</b>			
<b>RESULTAT NET - Part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>		<b>43 876</b>	<b>29 886</b>
Part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		373	54
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	6-21	-35 360	-21 337
Ajustement de valeur des instruments financiers	6-23	480	63
Ajustement de valeur des actifs financiers	6-24	934	39
Amortissements et provisions nettes		1 008	256
Variation des impôts différés		0	0
<b>Bénéfice opérationnel avant variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>11 310</b>	<b>8 961</b>
Variation des clients		-80	-2 004
Variation des autres actifs (courants, non courants)		-771	1 080
Variation des fournisseurs		161	-167
Variation des autres passifs (courants, non courants)		-792	-5 905
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>-1 482</b>	<b>-6 996</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>9 828</b>	<b>1 964</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Décaissements et encaissements liés aux actifs incorporels		-1	0
Décaissements et encaissements liés aux actifs corporels		-27	-1
Décaissements liés aux immeubles de placement		-9 211	-7 565
Encaissements liés aux immeubles de placement		0	0
Décaissements et encaissements des actifs financiers		6	2
Trésorerie nette /acquisitions & cessions de filiales		-1 241	-62 888
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>		<b>-10 473</b>	<b>-70 452</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital ou apports		7 707	7 536
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	6-28	-8 182	-7 954
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		0	0
Rachats et reventes d'actions propres		2	8
Encaissements liés aux nouveaux d'emprunts	6-10	10 792	102 871
Remboursement d'emprunts	6-10	-10 475	-34 000
Encaissements et remboursements des dettes de loyer	6-10	-51	0
Intérêts courus	6-10	318	512
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>		<b>111</b>	<b>68 973</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>-533</b>	<b>486</b>
<b>TRESORERIE A L'OUVERTURE</b>	6-8	<b>-1 745</b>	<b>-2 231</b>
Variations de trésorerie		-533	486
<b>TRESORERIE A LA CLÔTURE</b>	6-8	<b>-2 279</b>	<b>-1 745</b>

### 3.1.6 Annexe aux comptes consolidés

#### 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 9 mars 2020, le Conseil de surveillance a approuvé les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice 2019 qui ont été arrêtés par le Directoire.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

#### 2. Faits caractéristiques de l'exercice

##### Actif net réévalué

L'actif net réévalué, correspondant aux capitaux propres consolidés en part groupe, augmente de 43.402 K€ pour s'établir à 418.404 K€ au 31 décembre 2019, soit une progression de 11,6%.

##### Actif net réévalué par action

L'actif net réévalué par action s'établit ainsi à 62,14 € à fin 2019 ; il était à 56,83 € à fin 2018.

##### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société a fixé le 13 mai 2019 le dividende au titre de l'exercice 2018 à 1,24 € par action, sous forme d'un dividende ordinaire, chaque actionnaire pouvant choisir de recevoir le paiement de ce dividende en numéraire ou en actions avec effet au 7 juin 2019.

Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 57,30 €.

Au titre du paiement du dividende en actions, 134.649 actions nouvelles ont ainsi été émises (soit une option par 94,30% des actions ayant droit au dividende), portant le nombre d'actions de 6.599.006 à 6.733.655. Le versement en numéraire, au titre du dividende ordinaire pour les actionnaires n'ayant pas exercé l'option, a représenté pour la Société un décaissement de 467 K€.

##### Rappel de l'évolution du périmètre

Pour rappel, le 26 novembre 2018, la Société a acquis 95,09 % de la société C.P.P.J., détenant un portefeuille d'actifs immobiliers de première qualité d'une surface de 18.679 m<sup>2</sup> composé principalement de commerces, notamment du Passage Jouffroy situé sur les Grands Boulevards (Paris 9<sup>ème</sup>), de pieds d'immeubles de commerces situés dans les plus beaux quartiers de Paris (7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> arrondissement) et d'un immeuble Haussmannien à usage principal de bureaux situé au 22, rue Chauchat Paris 9<sup>ème</sup>.

L'état du résultat intègre ainsi 12 mois d'activité sur cette acquisition en 2019 et 1 mois et 5 jours sur 2018.

Compte tenu du poids de cette acquisition, des comptes pro forma du Groupe ont été établis dans le Document de Référence 2018.

#### 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.

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 2019 sont les suivants :

- Amendements à IFRS 9 : « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- Amendements à IAS 19 : « Modification, réduction ou liquidation de régime » ;
- IFRIC 23 : « Incertitude relative aux traitements fiscaux » ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017 ;
- IFRS 16 « Contrats de location » :

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 relative aux contrats de location. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle a pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 16 dans ses comptes consolidés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. 2 contrats ont été identifiés au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (locations des bureaux et d'un photocopieur).

Le Groupe a comptabilisé au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

- Un nouvel actif relatif aux droits de diriger l'utilisation d'actifs loués (droits d'utilisation), pour un montant de 197 K€ ;
- Un nouveau passif, correspondant à la dette de loyer, pour le même montant.

Les autres 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<sup>er</sup> janvier 2019, et qui n'ont pas été appliqués par le Groupe en 2019 sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » ;
- Amendements aux références du cadre conceptuel dans les normes IFRS ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : « réforme des taux d'intérêt de référence », adoptés par l'Union Européenne le 15 janvier 2020.

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 2019 sont les suivants :

- IFRS 17 : « contrats d'assurance » ;
- Amendements limités à IFRS 3 : « définition d'une entreprise ».

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 réalistes et raisonnables, notamment lors de l'évaluation des instruments financiers et du patrimoine locatif. Les estimations les plus importantes sont indiquées dans l'Annexe.

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

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

- **Juste valeur des immeubles de placement** : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est comptabilisée dans le compte de résultat, que sur la valeur du patrimoine immobilier.

Ces hypothèses sont notamment la valeur locative du marché, les taux de rendement, le taux d'actualisation pour les cash-flow.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans la note 6-3 – Immeubles de placement ;

- **Juste valeur des instruments financiers** : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur (note 6-11).

### 3-3 Périmètre et principe de consolidation

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre et couvrent une période de 12 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	% d'intérêts
				2019	2018
Immobilière Dassault SA (1)	783 989 551	IG	France	100,00%	100,00%
SCI 61 Monceau (1)	484 841 812	IG	France	100,00%	100,00%
C.P.P.J. (2)	812 741 643	IG	France	95,09%	95,09%

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

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

### 3-4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) et les regroupements d'entreprises (IFRS 3) s'effectue ainsi :

- Une entité détenant un immeuble de placement ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3, c'est-à-dire, un ensemble intégré d'actifs et de processus géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. 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 31 décembre 2019 soit par CATELLA Valuation Advisors, soit par CBRE Valuation, soit par BNP Paribas Real Estate, soit par JLL Expertises, aux fins de procéder à leur estimation, à l'exception généralement des immeubles acquis depuis moins d'un an (sauf prise de participation - share deal).

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

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

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

Deux contrats cadre d'une durée de 3 ans ont été signés, à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2018, soit à compter des expertises du 31 décembre 2018 avec les sociétés CATELLA Valuation Advisors et CBRE Valuation, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers des sociétés Immobilières Dassault et SCI 61 Monceau. Deux nouveaux contrats cadre d'une durée de 2 ans ont été signés avec les sociétés BNP Paribas Real Estate et JLL Expertises, à compter des expertises du 31 décembre 2019, aux fins de procéder aux expertises des actifs immobiliers de la société C.P.P.J.

Le terme de ces contrats intervient ainsi simultanément à l'issue des expertises de juin 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3-5-4 Actifs financiers

Les actifs financiers intègrent principalement:

- Les prêts et créances qui sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti après déduction de toute perte de valeur.
- Les dépôts de garantie versés sont des actifs financiers à échéance indéterminée. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur qui correspond au paiement initial.
- Les Valeurs Mobilières de Placement (actions et obligations) sont valorisées à la juste valeur. Les variations de juste valeurs sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».
- La participation dans la SCI Saint-Honoré détenue à 11,26% par la société C.P.P.J.

#### Participation dans la SCI Saint Honoré

C.P.P.J. détient 11,26% de la SCI Saint-Honoré propriétaire d'un immeuble situé au 1 Faubourg Saint-Honoré. Cette participation est valorisée à sa juste valeur (Actif Net Réévalué) sur la base d'expertises semestrielles. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat dans le compte « Ajustement des valeurs des actifs financiers ».

#### Actions propres

La Société a souscrit le 20 juillet 2006 un contrat de liquidité avec la société ODDO Corporate Finance.

Le contrat est conforme aux dispositions :

- Du Règlement 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003 portant sur les modalités d'application de la directive 2003/6/CE (la directive Abus de marché) en ce qui concerne les dérogations prévues pour les programmes de rachat et la stabilisation d'instruments financiers;
- Des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ;
- Du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers;
- De la charte de déontologie établie par l'association française des entreprises d'investissement (AFEI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005, publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1<sup>er</sup> avril 2005.

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

Dans le cadre de ce contrat, la Société détenait 2.543 actions propres (soit 0,04 % des actions) pour un montant total de 160 K€ au 31 décembre 2019.

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 suretés 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 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.

### 3-5-8 Instruments financiers dérivés et opérations de couverture

Le Groupe utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée.

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts par la souscription de swaps et de floors.

Ces contrats ont été souscrits auprès d'établissements bancaires de premier rang. S'agissant de produits standardisés, la juste valeur de ces instruments aux dates d'arrêtés comptables retenue par la Société est celle communiquée par les contreparties bancaires correspondantes.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

Concernant ces contrats, la relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

### 3-5-9 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.

### 3-5-10 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.

#### 3-5-11 Avantages sociaux

La norme IAS 19 révisée impose la prise en compte de tous les engagements, présents et futurs, de la Société vis-à-vis de son personnel sous forme de rémunérations ou d'avantages. Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les avantages à court terme (salaires, congés annuels, treizième mois, abondement) sont comptabilisés en charges de l'exercice.

S'agissant des avantages postérieurs à l'emploi, les cotisations versées aux régimes de retraite obligatoires sont comptabilisées dans le résultat de la période (cotisations définies et pensions prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés).

L'engagement relatif aux indemnités de départs à la retraite fait l'objet d'une provision au bilan.

Il est déterminé par application des règles prévues par la convention collective dont dépendent les salariés.

Il correspond aux obligations restant à courir pour l'ensemble du personnel, sur la base des droits à terme courus en intégrant des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel, de revalorisation des salaires et de rendement financier des actifs à long terme.

Le Groupe ayant eu en moyenne sur la période dix salariés, l'impact des gains et pertes actuariels n'est pas significatif au regard des comptes du Groupe. En conséquence, ils ne sont pas dissociés du reste de l'engagement.

#### 3-5-12 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 notamment) 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.

#### 3-5-13 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 ».

#### 3-5-14 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 ».

### 3-5-15 Impôts : Options pour le régime SIIC

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.P.J. filiale à 95,09% de la Société, a opté antérieurement à l'acquisition pour le régime de l'article 208 C, II du code général des impôts.

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

- Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfiques en sursis d'imposition et des bénéfiques d'exploitation non encore taxés).
- Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
  - De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfiques soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;
  - Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;
  - Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfiques exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC, la Société pourrait être tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux de droit de commun.

- La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce.

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

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

En raison de son statut fiscal, les impôts différés sont limités à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 aux éléments du résultat du secteur non exonéré.

### 3-5-16 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 31 décembre 2019, trois locataires ont des revenus locatifs supérieurs à 10% de l'ensemble des revenus locatifs.

## 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 31 décembre 2019, le Groupe a une trésorerie nette de - 2.279 K€ et 29.750 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 6-10).

Les crédits dont bénéficie la société C.P.P.J. sont accompagnés de dispositions contractuelles - covenants - relatives au respect de certains ratios financiers, dont les plus significatives sont :

- Ratio LTV (Loan To Value) inférieur à 60%;
- Ratio ICR (Interest Coverage Ratio) supérieur à 2,5;
- Ratio DSCR (Debt Service Coverage) supérieur à 1,2.

Il est précisé qu'en raison de restructurations sur plusieurs actifs et des vacances volontaires qui en résultent, impactant défavorablement le calcul des ratios ICR et DSCR, la société C.P.P.J. finalise avec ses banques prêteuses un accord modifiant, rétroactivement et pour l'avenir, les termes de ses ratios ICR et DSCR.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 6-10.

#### 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 69% 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 6-11). Ainsi au 31 décembre 2019, 85% du crédit revolving du Groupe est couvert.

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

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

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

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

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

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

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

Le Groupe est exposé par nature au risque de contrepartie locative, qui est accentué dans son cas par la concentration des revenus locatifs.

Toutefois, la qualité du patrimoine, la diversité sectorielle des locataires, les critères de sélection, les garanties fournies par ces derniers permettent de limiter le risque de contrepartie.

Les procédures de sélection des locataires, de suivi et l'anticipation des échéances notamment triennales et de recouvrement ont permis de maintenir le taux de pertes à un niveau quasiment nul ces dernières années.

#### 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 2018</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Acquisitions	0	0	0
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Acquisitions	1	0	1
Cessions	0	0	0
Amortissements	0	-1	-2
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Valeur brute	91	9	100
Amortissement cumulé	-90	-5	-95
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-2	-92
	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>			
Valeur brute	90	9	99
Amortissement cumulé	-90	-4	-93
	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

## 6-2 Actifs corporels

<i>(en milliers d'euros)</i>	Matériel de bureau et informatique	Mobilier	Droits d'utilisation	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>57</b>
Acquisitions	0	0	0	1
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	-1	-8	0	-8
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
Impact IFRS 16 au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	0	0	197	197
Acquisitions	3	5	19	27
Cessions	0	0	0	0
Amortissements	0	-8	-72	-80
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>3</b>	<b>45</b>	<b>145</b>	<b>193</b>
Valeur brute	15	83	216	315
Amortissement cumulé	-12	-38	-72	-122
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>3</b>	<b>45</b>	<b>145</b>	<b>193</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>				
Valeur brute	12	78	0	90
Amortissement cumulé	-11	-22	0	-33
	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>57</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>				
Valeur brute	12	78	0	90
Amortissement cumulé	-12	-30	0	-42
	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>49</b>

## 6-3 Immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>495 269</b>
Acquisitions (1)	141 029
Coûts de remplacement (travaux)	4 289
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	785
Ajustements des justes valeurs	21 337
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>662 709</b>
Acquisitions	0
Coûts de remplacement (travaux) (2)	11 122
Coûts initiaux des contrats (dont amortissements)	-275
Ajustements des justes valeurs	35 360
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>708 917</b>

(1) Immeubles de placement de la société C.P.P.J. acquise le 26 novembre 2018 ;

(2) Les coûts de remplacement concernent principalement les immeubles du 16 rue de la Paix, du passage Jouffroy, du 22 rue Chauchat et du 2 rue Lepic.

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	309 € - 4 750 €	1,50% - 5,25%	2,25% - 5,25%	2,65% - 6,75%

Tests de sensibilité :

(en milliers d'euros)

	Valeur du patrimoine hors droits (1)	
	-5 €/m2 bureau -5%/m2 commerce	+5 €/m2 bureau +5%/m2 commerce
Valeur locative de marché (VLM)	708 326	721 380
	-15 bps	+15 bps
Taux de rendement initial	727 686	702 939
Taux de rendement de sortie	728 401	697 995
Taux d'actualisation	718 392	706 215

(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
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>85</b>
Augmentations	0	25	4 205	4 230
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-42	-42
Transferts	-8	0	0	-8
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>4 163</b>	<b>4 264</b>
Augmentations	0	0	0	0
Diminutions	0	0	0	0
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	-935	-935
Transferts	-9	0	0	-9
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>40</b>	<b>52</b>	<b>3 228</b>	<b>3 321</b>
Valeur brute	40	52	3 228	3 321
Dépréciation	0	0	0	0
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>40</b>	<b>52</b>	<b>3 228</b>	<b>3 321</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>				
Valeur brute	57	27	0	85
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>85</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>				
Valeur brute	49	52	4 163	4 264
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>4 163</b>	<b>4 264</b>

## 6-5 Créances clients

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018		
Créances clients	1 155	1 083		
Dépréciations	-261	-21		
<b>Créances clients nets</b>	<b>893</b>	<b>1 062</b>		
Avantages consentis aux locataires	3 157	3 149		
	<b>4 050</b>	<b>4 212</b>		
<b>Échéances des créances clients</b>				
	<b>31/12/2019</b>	<b>- 1an</b>	<b>+ 1 an</b>	<b>Total</b>
Créances clients	893	0	0	893
Avantages consentis aux locataires	1 819	1 339	0	3 157
	<b>2 712</b>	<b>1 339</b>	<b>0</b>	<b>4 050</b>
	<b>31/12/2018</b>	<b>- 1an</b>	<b>+ 1 an</b>	<b>Total</b>
Créances clients	1 062	0	0	1 062
Avantages consentis aux locataires	717	2 432	0	3 149
	<b>1 780</b>	<b>2 432</b>	<b>0</b>	<b>4 212</b>

## 6-6 Actifs financiers courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Prêts	Contrat de liquidité	VMP	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	<b>11</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>199</b>
Augmentations	0	926	3	929
Diminutions	-11	-918	0	-928
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	3	3
Transferts	8	0	0	8
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>8</b>	<b>197</b>	<b>5</b>	<b>211</b>
Augmentations	0	430	0	430
Diminutions	-8	-428	0	-436
Ajustement des valeurs des actifs financiers	0	0	1	1
Transferts	9	0	0	9
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>9</b>	<b>199</b>	<b>7</b>	<b>214</b>
Valeur brute	9	199	7	214
Dépréciation	0	0	0	0
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>9</b>	<b>199</b>	<b>7</b>	<b>214</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>				
Valeur brute	11	188	0	199
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>11</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>199</b>
<b>Au 31 décembre 2018</b>				
Valeur brute	8	197	5	211
Dépréciation	0	0	0	0
	<b>8</b>	<b>197</b>	<b>5</b>	<b>211</b>

## 6-7 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Avances et acomptes versés sur commandes	3	3
Créances sociales et fiscales	2 280	603
Créances diverses	278	271
Charges constatées d'avance (1)	342	314
	<b>2 903</b>	<b>1 191</b>

(1) Les charges constatées d'avance intègrent des droits de raccordement liés à des contrats d'achat d'énergie thermique pour 303 K€ au 31 décembre 2019 contre 272 K€ au 31 décembre 2018. 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.

## 6-8 Trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Fonds bancaires	868	693
Soldes créditeurs de banque	3 147	2 439
<b>Trésorerie nette pour les besoins du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>-2 279</b>	<b>-1 745</b>

## 6-9 Actions propres

	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Nombres de titres	2 600	6 849	-6 906	2 543
Prix moyens en euros	52,86			63,00
<b>Total (en milliers d'euros)</b>	<b>137</b>	<b>428</b>	<b>-405</b>	<b>160</b>
Nombre total d'actions	6 599 006	134 649		6 733 655
Auto détention en %	0,04%			0,04%

## 6-10 Emprunts à long terme et à court terme

Le détail des emprunts à long terme et à court terme est donné dans les tableaux ci-dessous.

Le Groupe dispose d'une enveloppe de financement de 303.069 K€ tirée à hauteur de 273.319 K€, soit un disponible de 29.750 K€.

Ces financements sont soit à taux fixe (31%), soit à taux variable (69%).

Les lignes de crédit à taux variable font l'objet de contrat de couverture à taux fixe. Au 31 décembre 2019, le niveau de couverture des dits contrats représente 85%.

(en milliers d'euros)

	Échéance	Part non courante (à long terme)		Part courante (à court terme)	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ligne de crédit revolving 25/11/2014 (1)	25/11/2021	58 000	66 000		
Ligne de crédit revolving 13/12/2017 (1)	13/12/2024	54 000	55 000		
Ligne de crédit 25/07/2018 (1)	25/07/2028	50 000	50 000		
Ligne de crédit 23/11/2018 (1)	23/11/2023	35 000	35 000		
Ligne de crédit revolving CPPJ 13/05/2016 (2)	13/11/2025	66 958	64 444	1 475	1 475
Ligne de crédit revolving CPPJ 06/09/2018 (3)	13/11/2025	7 886	1 082		
Étalement des frais d'emprunts au TIE		-1 163	-1 420	-257	-257
Intérêts courus sur emprunts				685	624
Dettes de loyer		73		72	
Découvert bancaire				3 147	2 439
<b>Total</b>		<b>270 755</b>	<b>270 107</b>	<b>5 122</b>	<b>4 280</b>

(1) Intégralement remboursable à l'échéance ;

(2) Amortissement de 1.475 K€ par an, solde à l'échéance ;

(3) Amortissement de 120 K€ par trimestre à compter d'août 2021, solde à l'échéance.

#### Tableau de flux de trésorerie

	31/12/2018	Impact IFRS 16 1 <sup>er</sup> janvier	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts (-)	Encaissements et remboursements dettes de loyer	Intérêts courus	Variation de trésorerie	31/12/2019
Ligne de crédit revolving 25/11/2014	66 000			-8 000				58 000
Ligne de crédit revolving 13/12/2017	55 000			-1 000				54 000
Ligne de crédit 25/07/2018	50 000							50 000
Ligne de crédit 23/11/2018	35 000							35 000
Ligne de crédit revolving CPPJ 13/05/2016	65 919		3 989	-1 475				68 433
Ligne de crédit revolving CPPJ 06/09/2018	1 082		6 803					7 886
Étalement des frais d'emprunts au TIE	-1 677					257		-1 420
Intérêts courus sur emprunts	624					61		685
Dettes de loyer	0	197			-51			146
Découvert bancaire	2 439						709	3 147
<b>Total</b>	<b>274 388</b>	<b>197</b>	<b>10 792</b>	<b>-10 475</b>	<b>-51</b>	<b>318</b>	<b>709</b>	<b>275 877</b>

## Covenants liés aux lignes de crédit de la Société :

Opérations de crédit	Ratios demandés	Ratios au	Ratios au
		31/12/2019	31/12/2018
Base comptes consolidés	Ratio LTV (<= 50%)	36,55%	38,71%
	Ratio ICR (>=2)	3,04	3,84
	Ratio dette sécurisée (<= 25%)	16,60%	16,39%
	Valeur patrimoine (1) > 450 millions d'€	763 444	716 088
% de la dette à taux variable couverte à taux fixe		85%	80%

(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.

### 6-11 Instruments financiers de taux d'intérêts

Le Groupe se couvre contre une hausse des taux d'intérêts de ses emprunts à taux variable par la souscription de swaps à taux fixe, floorés ou non.

Les justes valeurs de ces instruments relèvent du niveau 2 au regard de la hiérarchie définie par la norme IFRS 13.

La relation de couverture n'a pas été établie au sens des normes IFRS pour ces contrats.

En conséquence, l'intégralité de la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat, sur la ligne « Ajustement de valeur des instruments financiers de taux d'intérêts ».

Au 31 décembre 2019, la juste valeur des instruments financiers de taux d'intérêts est d'un montant global de -4.019 K€.

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

#### Test de sensibilité des instruments financiers de taux

Le Groupe a procédé à un test de sensibilité en appréciant la juste valeur des instruments financiers de taux au regard d'une variation de -0,5% et +0,5% du taux variable.

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur	Test de	Test de
				au 31/12/2019	sensibilité -0,5 %	sensibilité +0,5 %
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,675% l'an / variable)	26/11/2014	26/11/2021	54 000	(1 144)	(1 667)	(624)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,0675% l'an / variable)	05/10/2017	26/11/2021	46 000	(1 344)	(1 812)	(875)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 1,139% l'an / 0+)	26/11/2021	13/12/2024	10 000	(280)	(306)	(199)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,148% l'an / 0+ jusqu'à mai 2019 - Floor de mai 2019 à mai 2021 avec une prime moyenne de 0,267%)	13/05/2016	13/05/2021	49 839	(297)	(379)	(138)
Echange de conditions d'intérêts (taux fixe moyen de 0,593% l'an / 0+)	13/02/2019	13/02/2024	10 377	(954)	(1 270)	(287)
<b>TOTAL</b>				<b>(4 019)</b>	<b>(5 434)</b>	<b>(2 122)</b>

**6-12 Provisions non courantes et courantes**

(en milliers d'euros)	01/01/2018	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Provisions pour indemnités de départ en retraite	23	0	25	0	48	15	0	63
Provisions pour risques et charges	0	472	5	0	478	239	-30	686
<b>Total provisions</b>	<b>23</b>	<b>472</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>525</b>	<b>254</b>	<b>-30</b>	<b>749</b>
Provisions non courantes	23	0	25	0	48	15	0	63
Provisions courantes	0	472	5	0	478	239	-30	686
<b>Total provisions</b>	<b>23</b>	<b>472</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>525</b>	<b>254</b>	<b>-30</b>	<b>749</b>

**6-13 Autres passifs non courants**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dépôts de garantie reçus	4 057	3 925
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	278	462
Commission de performance	1 494	131
	<b>5 829</b>	<b>4 518</b>

**6-14 Dettes fournisseurs**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	943	782
Dettes fournisseurs d'immobilisations	1 833	754
	<b>2 776</b>	<b>1 536</b>

**Échéances des dettes fournisseurs**

	31/12/2019	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		943	0	943
Dettes fournisseurs d'immobilisations		1 833	0	1 833
		<b>2 776</b>	<b>0</b>	<b>2 776</b>
	31/12/2018	- 1an	+ 1 an	Total
Dettes fournisseurs		756	26	782
Dettes fournisseurs d'immobilisations		754	0	754
		<b>1 510</b>	<b>26</b>	<b>1 536</b>

## 6-15 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Dépôts de garantie reçus	828	677
Dettes fiscales et sociales (1)	1 400	4 739
Autres dettes	3 530	3 396
Paiements d'avance des locataires	3 079	1 409
Produits constatés d'avance (droits d'entrée)	183	183
Produits constatés d'avance (autres)	0	0
	<b>9 021</b>	<b>10 405</b>

(1) Pour rappel, 3.899 K€ au 31 décembre 2018 provenant de la société C.P.P.J. relatifs au dernier quart d'exit tax dans le cadre de l'option pour le régime SIIC, acquitté en 2019

## 6-16 Revenus locatifs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	20 569	13 174
Étalement des franchises de loyers et paliers	7	1 410
Droit d'entrée	183	183
<b>Revenus locatifs</b>	<b>20 758</b>	<b>14 767</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018 Actualisé	31/12/2018 Publié
Revenus locatifs à périmètre constant (1)	16 813	14 767	13 847
Revenus locatifs des immeubles cédés	0	0	0
Revenus locatifs des immeubles acquis	3 945	0	920
<b>Revenus locatifs</b>	<b>20 758</b>	<b>14 767</b>	<b>14 767</b>

(1) A détention constante sur les deux périodes.

## 6-17 Charges liées aux immeubles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Charges sur immeubles	-4 789	-3 370
Charges refacturées	2 250	1 771
<b>Charges liées aux immeubles</b>	<b>-2 540</b>	<b>-1 599</b>

## 6-18 Autres revenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Mandat de gestion	206	202
Prestation de services	7	6
<b>Autres revenus</b>	<b>213</b>	<b>208</b>

**6-19 Frais de structure**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes (1)	-756	-698
Taxes	-143	-109
Charges de personnel	-628	-547
Jetons de présence	-90	-90
Dotations aux amortissements	-78	-7
Dotations indemnité départ en retraite	-11	-6
<b>Frais de structure</b>	<b>-1 707</b>	<b>-1 457</b>

(1) Honoraires des commissaires aux comptes : Au titre de la certification des comptes de la maison mère sur la période, les honoraires comptabilisés pour l'exercice s'élevaient à 91,8 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège (Mazars et PWC) auxquels s'ajoutent 16,5 K€ d'honoraires (PWC) relatifs à la certification des comptes des entités SCI 61 Monceau et C.P.P.J.

**6-20 Autres produits et charges opérationnels**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Commission de performance	-1 362	-131
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>-1 362</b>	<b>-131</b>

**6-21 Résultat des ajustements des valeurs des immeubles de placement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Ajustements à la hausse des valeurs des immeubles de placement	41 271	25 124
Ajustements à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-5 911	-3 787
<b>Ajustements des valeurs des immeubles de placement</b>	<b>35 360</b>	<b>21 337</b>

**6-22 Coût de l'endettement net**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Revenu des prêts	1	1
Revenu des VMP	0	0
Revenu de la participation SCI St Honoré	105	0
<b>Produits financiers</b>	<b>107</b>	<b>1</b>
Intérêts dans le cadre de la gestion du compte bancaire	-13	-10
Intérêts sur emprunts (y compris les intérêts liés aux options d'échange de taux)	-5 139	-3 063
Intérêts sur dettes de loyers	-4	0
<b>Charges financières</b>	<b>-5 156</b>	<b>-3 073</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-5 049</b>	<b>-3 072</b>

**6-23 Ajustement des valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à l'ouverture de l'exercice	-3 538	-3 183
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts - entrée de périmètre	0	-293
Valeur des instruments financiers de taux d'intérêts à la clôture de la période	-4 019	-3 538
<b>Ajustements de valeurs des instruments financiers de taux d'intérêts</b>	<b>-480</b>	<b>-63</b>

#### 6-24 Ajustement des valeurs des actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Ajustement des valeurs de VMP	1	3
Ajustement de la valeur de la participation SCI St Honoré	-935	-42
<b>Ajustements des valeurs des actifs financiers</b>	<b>-934</b>	<b>-39</b>

#### 6-25 Impôts

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts sur les bénéficiaires	-11	-10
Impôts différés	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>

#### 6-26 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.

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat net - Part attribuable aux propriétaires de la société mère (en K€)</b>	<b>43 876</b>	<b>29 886</b>
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 733 655	6 599 006
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 543	-2 600
<b>Nombre d'actions ordinaires hors actions auto-détenues à la clôture</b>	<b>6 731 112</b>	<b>6 596 406</b>
<b>Résultat net par action (en €)</b>	<b>6,52</b>	<b>4,53</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	6 675 737	6 525 253
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 543	-2 600
<b>Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires hors actions auto-détenues</b>	<b>6 673 194</b>	<b>6 522 653</b>
<b>Résultat net pondéré par action (en €)</b>	<b>6,57</b>	<b>4,58</b>

Les calculs en résultat global donnent exactement les mêmes résultats.

#### 6-27 Engagements hors bilan

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Hypothèques conventionnelles	156 858	156 858
Nantissement de comptes titres	89 730	89 730
Autres	470	218
<b>Engagements donnés</b>	<b>247 057</b>	<b>246 806</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.

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Crédit de prestations commerciales	11	11
Cautions bancaires dans le cadre de travaux	0	16
Cautions bancaires des locataires	9 790	7 530
Garanties de passif	5 000	5 000
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220	220
<b>Engagements reçus</b>	<b>15 021</b>	<b>12 777</b>

#### 6-28 Dividendes décidés et payés

(en milliers d'euros)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Total	Par action	Total	Par action
Dividendes N-1 décidés	8 183	1,24	7 957	1,24
Dividendes N-1 payés en N	8 182	1,24	7 954	1,24

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

#### 6-29 Parties liées

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Droits d'utilisation	109	0
Autres actifs courants	3	3
Dettes fournisseurs	188	160
Autres passifs courants	67	69
Dettes de loyer	110	0
Autres revenus	213	208
Frais de structure et charges liées aux immeubles	-608	-580
Intérêts sur dettes de loyers	-3	0

#### Rémunération des dirigeants

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Dirigeants	0	0
Mandataires sociaux non dirigeants	90	90
Jetons de présence	90	90

#### 6-30 Effectif moyen

	31/12/2019		31/12/2018	
	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise	Personnel salarié	Personnel à disposition de l'entreprise
Cadres administratifs	7,0	0,5	6,6	0,5
Employés	3,0	0,0	0,3	0,0
<b>Total</b>	<b>10,0</b>	<b>0,5</b>	<b>6,9</b>	<b>0,5</b>

### 6-31 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif pouvant avoir un impact sur les comptes n'est intervenu entre le 31 décembre 2019 et la date d'arrêté des comptes par le directoire.

### 3.1.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés