

IMMOBILIERE DASSAULT SA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de 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 et du Centre

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 et du Centre

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
IMMOBILIERE DASSAULT SA
9 Rond-point des Champs Elysees - Marcel Dassault
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 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.

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 devons porter 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

(Paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Règles et méthodes comptables »)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 176,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit 52% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la « valeur vénale » des actifs. La note « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer la valeur vénale des immeubles. Lorsque la valeur vénale à la clôture est inférieure à la valeur comptable des immeubles, une dépréciation est constatée

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 et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de l'évaluation des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nous avons apprécié la compétence des experts, leurs qualifications et leur indépendance à l'égard de la société. 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 la société.

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 vacances 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 à la vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur conformément aux principes comptables, par comparaison de la valeur nette comptable des actifs aux valeurs vénales ainsi retenues, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participation

(Paragraphe « Participations » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable des titres de participations s'élève à 131,4 millions d'euros, soit 39% de l'actif de la société. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure au coût d'acquisition des titres, une dépréciation est constatée.

L'estimation de cette dépréciation requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participations comme un point clé de l'audit en raison de leur montant, du degré de jugement de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation.

Notre réponse

Nous avons procédé à la vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues.

Nous avons également comparé la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées et vérifié, le cas échéant, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité, pour l'évaluation des sociétés foncières.

Nous avons procédé par sondage à la vérification que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées et contrôlé que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers en prenant principalement en compte les plus-values latentes sur les actifs immobiliers.

Enfin nous avons procédé à la vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation le cas échéant, ainsi qu'à la vérification du caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société IMMOBILIERE DASSAULT SA par votre assemblée générale du 28 avril 2000 pour le cabinet Mazars et du 3 mai 2018 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans la 23^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 5^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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 annuels 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 Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 15 mars 2023

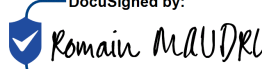
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

DocuSigned by:

EFAE5B2B3A7F4B0...
Jean-Baptiste Deschryver

MAZARS

DocuSigned by:

CD22EED8EDBE4C5...
Romain MAUDRY

BILAN ACTIF

(En K€)

Rubriques	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022	31/12/2021
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Concessions, brevets et droits similaires	22	13	9	1
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	120 210	15	120 194	120 210
Constructions	77 215	31 642	45 573	48 037
Installations techniques, matériel, outillage	19	13	5	7
Autres immobilisations corporelles	92	70	23	32
Immobilisations en cours	8 415		8 415	5 905
Avances et acomptes	2 650		2 650	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	131 436		131 436	131 436
Créances rattachées à des participations	19 963		19 963	24 782
Prêts	23		23	31
Autres immobilisations financières	397		397	435
ACTIF IMMOBILISE	360 441	31 753	328 687	330 876
Avances et acomptes versés sur commandes				3
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	11 512	717	10 795	7 971
Autres créances	608		608	520
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	81		81	0
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	135		135	182
ACTIF CIRCULANT	12 336	717	11 618	8 676
TOTAL GENERAL	372 776	32 470	340 306	339 552

BILAN PASSIF

(En K€)

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel (dont versé 41 075)	41 075	41 075
Primes d'émission, de fusion, d'apport	71 122	71 122
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	4 108	3 955
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	8	8
Autres réserves	9 065	9 065
Report à nouveau	19 779	9 423
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	8 923	19 258
Provisions réglementées	5 681	4 963
CAPITAUX PROPRES	159 761	158 869
Provisions pour risques		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	171 757	170 740
Emprunts et dettes financières divers	4 372	4 216
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	463	804
Dettes fiscales et sociales	1 984	1 897
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	312	163
Autres dettes	1 656	2 864
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	180 545	180 684
TOTAL GENERAL	340 306	339 552
Résultat de l'exercice en euros	8 922 880,97	
Total du bilan en euros	340 305 821,44	

Compte de résultat

(En K€)

<i>Rubriques</i>	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Production vendue de services	18 009	6	18 015	18 094
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	18 009	6	18 015	18 094
Subventions d'exploitation			1	8
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			156	3 289
Autres produits			3	489
PRODUITS D'EXPLOITATION			18 175	21 879
Autres achats et charges externes			2 002	2 358
Impôts, taxes et versements assimilés			750	761
Salaires et traitements			457	437
Charges sociales			246	231
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 853	2 245
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			896	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			168	168
Autres charges			127	109
CHARGES D'EXPLOITATION			6 500	6 310
RESULTAT D'EXPLOITATION			11 676	15 569
PRODUITS FINANCIERS				
Autres intérêts et produits assimilés			410	138
Reprises sur provisions et transferts de charges			1	2 555
PRODUITS FINANCIERS			410	2 694
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			2 351	3 489
CHARGES FINANCIERES			2 351	3 489
RESULTAT FINANCIER			-1 941	-795
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			9 735	14 774

(En K€)

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	310
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2	25 075
Reprises sur provisions et transferts de charges		12
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2	25 397
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7	12
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	77	20 164
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	718	728
CHARGES EXCEPTIONNELLES	802	20 904
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-799	4 493
Impôts sur les bénéfices	12	9
TOTAL DES PRODUITS	18 588	49 970
TOTAL DES CHARGES	9 665	30 712
BENEFICE OU PERTE	8 923	19 258

Annexes aux comptes annuels

INFORMATIONS GENERALES

La société Immobilière Dassault SA (ci-après la « Société ») domiciliée au 9 Rond-Point des Champs Elysées – Marcel Dassault, 75008 Paris, est cotée sur la bourse de Paris Euronext, compartiment B (Code ISIN : FR0000033243).

La Société a été constituée le 11 mars 1929 pour 99 ans, soit jusqu'au 10 mars 2028.

La société établit des comptes consolidés, lesquels sont disponibles au siège social ou sur le site Internet www.immobiliere-dassault.com.

Les comptes sont présentés en K€.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1. IMPACT DE LA GUERRE EN UKRAINE

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

L'activité n'a pas été impactée par la guerre en Ukraine. Néanmoins, il est difficile d'apprécier à ce jour les incidences indirectes à venir, notamment eu égard aux sanctions économiques décidées et aux conséquences potentielles de cet évènement sur le marché immobilier, sur le coût de financement, sur la situation de nos locataires, sur l'inflation et notamment sur le prix de l'énergie et de certains matériaux de construction.

Toutefois, les impacts pour la Société, compte tenu des fondamentaux des immeubles, de la qualité des locataires et du montant conséquent de la plus-value latente peuvent être considérés comme modérés.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

La Société a continué la politique de revalorisation de son portefeuille avec la poursuite des projets de rénovation des immeubles et l'achat de commercialité :

36 avenue Pierre 1^{er} de Serbie

Les travaux de rénovation de la toiture de 313 K€ ont été réceptionnés. Le montant des immobilisations en cours (achat de commercialité) s'élève à 372 K€ à la clôture de l'exercice.

16 rue de la Paix

Les coûts engagés dans le cadre du projet de rénovation représentent 8 M€ à la clôture de l'exercice et figurent en immobilisations en cours.

Le test de valeur a conduit à une dépréciation de l'immeuble de 896 K€.

3. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'Assemblée Générale des actionnaires du 10 mai 2022 a voté un dividende par action de 1,30 €, représentant une distribution en cash d'un peu plus de 8,7 M€.

4. EVALUATIONS

Les expertises conduites en fin d'exercice, par des experts indépendants, sur les immeubles détenus en direct conduisent à une appréciation de valeur de 11 M€ (données hors droits et à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent pour atteindre une valeur d'expertise de 560 M€.

5. FINANCEMENT

Un contrat de couverture de taux, prenant le relais de contrats arrivés à échéance, a été négocié pour un montant notionnel de 5 M€.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

En application du Code de commerce - art. L123-12 à L123-28, du règlement N°2014-03 du 5 juin 2014 et des règlements suivants de l'Autorité des Normes Comptables.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels acquis sont amortis linéairement sur une durée de 1 et 3 ans.

Les noms de domaine, sont amortis linéairement sur leur durée d'utilisation, soit cinq ans.

Site Internet :

Les coûts engagés au cours de la phase de recherche préalable sont enregistrés en charges.

Les coûts engagés au cours de la période de développement sont comptabilisés à l'actif et amortis linéairement sur cinq ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Frais d'acquisitions des immeubles :

A compter du 1^{er} janvier 2005, la Société s'est conformée à la nouvelle définition du coût d'entrée des actifs, le coût d'acquisition inclut les frais, honoraires, commissions et droits de mutation liés aux achats ou apports. Ces frais sont affectés aux rubriques gros œuvre des immeubles concernés.

- Application de la méthode des composants :

La Société a adopté la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables figurant au bilan du 31 décembre 2004 afin de reconstituer les composants de l'actif immobilisé pour la partie constructions.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut en utilisant ces critères de répartition :

- gros œuvre	50 %
- façades, étanchéités, couvertures	15 %
- installations générales et techniques	20 %
- agencements et aménagements	15 %

L'amortissement des immeubles est réalisé, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- gros œuvre	40 à 80 ans selon la nature des immeubles
- façades, étanchéités, couvertures	20 à 30 ans selon la nature des immeubles
- installations générales et techniques	20 ans
- agencements et aménagements	12 ans

Le plan d'amortissement des composants peut être révisé de manière prospective en présence d'un changement significatif dans l'utilisation du bien.

A chaque arrêté, la Société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme la reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes conduites deux fois par an (à la fin du premier semestre et en fin d'exercice), à l'exception, généralement, des immeubles acquis depuis moins d'un an, et la valeur nette comptable.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Amortissements et dépréciations".

La dépréciation porte en priorité sur les frais d'acquisitions qui sont affectés en gros-œuvre puis sur le terrain.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (ravalement), les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

PARTICIPATIONS

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition, intégrant ainsi les frais d'acquisition qui sont amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation. Lorsque la valeur d'inventaire à la clôture est notablement inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

INDEMNITES D'EVICITION

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Si le versement d'indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est impératif d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est intégré dans le prix de revient de l'opération de construction.

ACTIONS PROPRES

Les opérations réalisées pour le compte de la Société par son intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité sur les actions propres sont enregistrées dans les postes suivants :

- les actions propres détenues sont comptabilisées en immobilisations financières "actions propres"
- les liquidités en immobilisations financières "autres créances diverses immobilisées"

Les résultats réalisés lors de la vente des actions propres sont comptabilisés, suivant qu'il s'agit d'une perte ou d'un gain, en résultat exceptionnel "Mali s/rachat d'actions propres" ou "Boni s/rachat d'actions propres".

A la clôture de l'exercice ou du semestre, le coût d'acquisition est comparé au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice ou du semestre. Une dépréciation est constituée si ce cours est inférieur à la valeur comptable.

FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les frais d'augmentation de capital nets d'impôt société sont, selon la méthode préférentielle, imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à l'augmentation de capital.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée en cas de difficulté de recouvrement.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société a conclu des contrats de swaps de taux. Ces opérations sont destinées à se prémunir contre des fluctuations à la hausse des taux d'intérêts à taux variable des lignes de crédit utilisées.

Ces instruments répondent majoritairement aux critères des opérations de couverture. Toutefois, lorsque le caractère de couverture ne peut être démontré (cas d'une sur couverture en raison d'un volume swappé supérieur à la ligne de crédit tirée au regard des prévisions de trésorerie estimées à chaque arrêté comptable), ils sont alors considérés comme détenus à des fins spéculatives.

Les pertes latentes éventuelles, résultant de la juste valeur des contrats qualifiés spéculatifs à la date de clôture, sont alors prises en compte dans le résultat sous la forme d'une dotation financière en contrepartie d'une provision pour risques et charges contrairement aux opérations de couverture pour lesquelles le différentiel de taux payé ou reçu en application des accords est comptabilisé en charges ou en produits financiers au fur et à mesure du dénouement.

Les éventuelles primes constitutives du prix d'achat de ces opérations sont comptabilisées, à la conclusion de l'opération, à l'actif du bilan, dans le compte "instruments de trésorerie" inscrit en disponibilités et rapportées au résultat sur la durée du contrat.

Ces instruments sont présentés dans la note relative aux engagements hors bilan.

CONSTATATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond aux loyers, indemnités d'occupation et charges incombant aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires à partir de la prise d'effet du bail (franchises de loyers notamment) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation. En cas de cession d'un immeuble, le solde des avantages non encore étalés, est comptabilisé en résultat de cession.

Le droit d'entrée versé par un locataire constitue un produit, réparti sur la durée ferme du bail. Le produit non encore reconnu en résultat est inscrit au passif du bilan en produits constatés d'avance.

La Société assure depuis le 1^{er} juillet 2007 la gestion locative et technique d'immeubles appartenant à sa maison mère, la société Groupe Industriel Marcel Dassault, et à des filiales de cette dernière dans le cadre de mandats de gestion. Les revenus générés par cette activité sont comptabilisés en chiffre d'affaires.

IMPOTS SOCIETE

La Société a opté depuis le 1^{er} janvier 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables aux Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC). 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. De même, les plus-values de cession des immeubles sont exonérées.

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

Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

De la location d'immeubles à conditions que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation;

Des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations ayant optées pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation;

Des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

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

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

ENGAGEMENTS EN MATIERE DE DEPARTS A LA RETRAITE

Le coût des engagements en matière de départs à la retraite figure en engagements hors bilan.

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

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 et en intégrant au prorata du temps de présence dans la Société, l'ancienneté dans le groupe DASSAULT, s'agissant du personnel transféré.

IMMOBILISATIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Acquisition		
		Réévaluation	Acquisition, apport, virement	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	98		10	
Terrains	120 210			
Constructions sur sol propre	77 039		313	
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	19			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	92		0	
Immobilisations corporelles en cours	5 905		2 823	
Avances et acomptes			2 650	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	203 264		5 787	
Autres participations	156 218		259	
Prêts et autres immobilisations financières	467		1 189	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	156 685		1 448	
TOTAL GENERAL	360 047		7 245	
Rubriques	Diminution		Fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement	Cession, Rebut		
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES	86		22	
Terrains			120 210	
Constructions sur sol propre	138		77 215	
Constructions instal. générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			19	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			92	
Immobilisations corporelles en cours	313		8 415	
Avances et acomptes			2 650	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	451		208 600	
Autres participations	5 078		151 398	
Prêts et autres immobilisations financières	1 236		420	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 315		151 818	
TOTAL GENERAL	6 851		360 441	

AMORTISSEMENTS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
AUTRES IMMO. INCORPORELLES	97	2	86	13
Terrains				
Constructions sur sol propre	29 002	1 840	81	30 761
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage	12	1		13
Matériel de bureau, informatique, mobilier	60	10		70
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	29 073	1 851	81	30 844
TOTAL GENERAL	29 170	1 853	166	30 857

PROVISIONS (En K€)

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	4 963	718		5 681
	4 963	718		5 681
Autres provisions pour risques et charges				
Dépréciations sur immobilisations corporelles				
Dépréciation sur participation		896		896
Dépréciations des autres immobilisations financières				
Dépréciations sur comptes clients	1		1	
Autres dépréciations				
TOTAL GENERAL	5 513	1 782	1	7 295
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		1 065	1	
Dotations et reprises exceptionnelles				
		718		

CREANCES ET DETTES (En K€)

ETAT DES CREANCES	Montant brut 1 an au plus plus d'un an		
Créances rattachées à des participations	19 963	19 963	
Prêts	23	9	14
Autres immobilisations financières	397	397	
Autres créances clients	11 512	1 348	10 165
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfiques			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	530	530	
Etat, créances diverses	1	1	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	78	78	
Charges constatées d'avance	135	52	83
TOTAL GENERAL	32 638	22 376	10 261

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	9
Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	Montant brut 1 an au plus plus d'1 an, -5 ans plus de 5 ans			
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	3 323	3 323		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	168 435	35 435	83 000	50 000
Emprunts et dettes financières divers	4 372	50	234	4 088
Fournisseurs et comptes rattachés	463	463		
Personnel et comptes rattachés	41	41		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	104	104		
Etat : impôt sur les bénéfiques	4	4		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 774	1 774		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	61	61		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	312	312		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 656	1 656		
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	180 545	43 223	83 234	54 088

Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 000
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	0

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des logiciels d'exploitation.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Le patrimoine de la Société est composé au 31 décembre 2022 de cinq immeubles de bureaux et commerce à Paris.

En application des dispositions fiscales de l'article 1594-0 G -A -1 du CGI, l'immeuble du 16 rue de la Paix à Paris, acquis le 15 décembre 2017 fait l'objet d'un engagement de construire dans le délai de 4 ans. Suite à la demande de prorogation sollicitée en février 2022, le délai avait été prorogé jusqu'au 14 décembre 2022. La Société a déposé une nouvelle demande de prolongation annuelle début décembre 2022.

Pour mémoire, les immeubles ne font plus l'objet d'engagement de conservation en application des dispositions fiscales de l'article 210 E du CGI.

Dépréciation

Les tests de valeur aboutissent à une dépréciation de 896 K€ sur l'immeuble du 16 rue de la Paix.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

des parts sociales de la SCI 61 Monceau pour un prix de revient de 62,5 M€;

des actions de la SA C.P.P.J. pour un prix de revient de 68,9 M€;

de l'avance en compte courant accordée à la SCI 61 Monceau pour un montant de 19,8 M€;

des actions propres détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité avec la société ODDO & Cie.

Au 31 décembre 2022, le contrat de liquidité est constitué de :

- 4 147 titres (0,06% du capital) pour une valeur brute de 238 K€

- et de liquidités pour 159 K€

La valeur de ces titres au regard de la moyenne des cours de bourse de clôture de décembre 2022 est de 238 K€.

CREANCES :

Les créances auprès des locataires intègrent 10,5 M€ de produits comptabilisés en application de l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme du bail.

Les autres créances sont essentiellement composées de créances de TVA.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE :

Il s'agit d'achats de biens et de services pour lesquels l'utilisation interviendra ultérieurement au 31 décembre 2022.

Les charges constatées d'avance, intègrent ainsi notamment les primes d'assurance décennale et les droits de raccordement liés aux contrats d'achat d'énergie thermique, étalées sur la durée des contrats.

DETTES FINANCIERES :

Elles sont composées principalement :

de la ligne de crédit revolving contracté le 13 décembre 2017 pour un montant autorisé de 55.000 K€ (d'une durée de sept ans, remboursable in fine le 13 décembre 2024), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2022 est de 25.000 K€ ;

de la ligne de crédit contracté le 25 juillet 2018 pour un montant de 50.000 K€ (d'une durée de dix ans, remboursable in fine le 25 juillet 2028), à taux fixe ;

de la ligne de crédit contracté le 23 novembre 2018 pour un montant de 35.000 K€ (d'une durée de cinq ans, remboursable in fine le 23 novembre 2023), à taux fixe ;

de la ligne de crédit revolving contracté le 8 novembre 2021 pour un montant autorisé de 60.000 K€ (d'une durée de quatre ans, remboursable in fine le 26 novembre 2025), à taux variable. Le tirage au 31 décembre 2022 est de 58.000 K€;

Soit une enveloppe totale de 200 M€ tirée à 168 M€ et assortie de swaps de taux à hauteur de 63 M€.

- des intérêts courus liés à ces lignes de crédit pour un montant de 435 K€ ;
- du découvert bancaire pour un montant de 3.323 K€ ;
- des dépôts de garantie reçus des locataires pour un montant de 4.372 K€.

AUTRES DETTES :

Il s'agit pour l'essentiel de clients créditeurs (loyers payés d'avance) pour 1.574 K€.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE :

Néant.

DETAIL DES CHARGES A PAYER (En K€)

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	435
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	435
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	110
Fournisseurs - factures non parvenues	110
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	10
Fournisseurs - factures non parvenues	10
DETTES FISCALES ET SOCIALES	107
Dettes sur provisions congés à payer	40
Charges sociales sur congés à payer	18
Organismes sociaux - Charges à payer	0
Etat - Charges à payer	49
AUTRES DETTES	82
Clients - Avoirs à établir	2
Créditeurs divers - Charges à payer	80
TOTAL DES CHARGES A PAYER	744

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR (En K€)

CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	185
Intérêts courus	185
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	10 647
Clients - Factures à établir	10 647
AUTRES CREANCES	75
Fournisseurs - avoirs à recevoir	29
Etat – Produits à recevoir	1
Débiteurs divers – Produits à recevoir	45
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	10 907

DETAIL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE (En K€)

Charges constatées d'avance	135
Produits constatés d'avance	0
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	135

COMPOSITION DU CAPITAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale	
	à l'ouverture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	à l'ouverture de l'exercice	à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	6 733 655			6,10	6,10

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)

Situation à l'ouverture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		158 869	
Variations en cours d'exercice		En moins	En plus
Variations du capital			
Variations des primes liées au capital			
Variations des réserves, report à nouveau			
Résultat de l'exercice			8 924
Dividendes distribués au cours de l'exercice		8 749	
Amortissements dérogatoires			718
		Mouvements de l'exercice	893
Situation à la clôture de l'exercice		Solde	
Capitaux propres avant répartition à la clôture de l'exercice		159 762	

EFFECTIF MOYEN

Effectifs	Personnel salarié
Cadres administratifs	7
TOTAL	7

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (En K€)

Informations financières	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SCI 61 Monceau	62 536	62 536	19 963	0	0
SA C.P.P.J.	68 899	68 899	0	0	0
	131 435	131 435	19 963	0	0

EXPLICATIONS CONCERNANT CERTAINS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT (En K€)

PRODUITS D'EXPLOITATION :

Chiffre d'affaires

Loyers d'immeubles locatifs :	16 784
Honoraires de gestion :	53
Charges et taxes incombant aux locataires :	883
Honoraires dans le cadre de mandats de gestion :	252
Prestations de services :	43

CHARGES D'EXPLOITATION :

Les charges d'exploitation sont composées des :

- charges liées à l'exploitation des immeubles :	4 504
- charges liées au fonctionnement de la société :	1 996

Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de cette période s'élèvent à 104 K€, partagés à part égale entre les deux membres du collège.

PRODUITS FINANCIERS :

Il s'agit essentiellement des produits des avances en compte courant consenties aux sociétés SCI 61 Monceau et SA C.P.J. pour 256 K€ et des swaps pour 154 K€.

CHARGES FINANCIERES :

Il s'agit principalement des intérêts dus (intérêts à taux variable et couverture, intérêts à taux fixe) sur l'ensemble des emprunts contractés pour un montant de 2 328 K€.

RESULTAT EXCEPTIONNEL :

Ce résultat correspond essentiellement à la sortie d'une partie des immobilisations de l'immeuble Pierre 1^{er} de Serbie pour 57 K€ suite à des travaux de rénovation et à la dotation des amortissements dérogatoires pour 718 K€.

IDENTITE DES SOCIETES MERES CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital (en euros)	% détenu
GROUPE INDUSTRIEL MARCEL DASSAULT 9 Rond Point des Champs Elysées 75008 PARIS – France (siège social) SIREN 400 628 079	SAS	512 851 968	55,24%

ENGAGEMENTS FINANCIERS (En K€)**Engagements donnés**

Catégories d'engagements	Total	Au profit de			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Nantissement de compte titres C.P.P.J. au profit des Banques Crédit Lyonnais, CADIF et ARKEA (a)	72 169			72 169	
Hypothèque conventionnelle au profit de la BNP (a)	53 000				53 000
Engagement commercial (achat de commercialité)	956				956
Cautions bancaires	0				0
Engagements en matières de pensions, retraites et indemnités	30				30
(a) en sus, compte de produits, intérêts non payés					
TOTAL	126 155			72 169	53 986

La Société s'est engagée à effectuer, pour l'immeuble 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, 1,2,2°, du code général des impôts. Suite à la demande de prorogation sollicitée en février 2022, le délai avait été prorogé jusqu'au 14 décembre 2022. La Société a déposé une nouvelle demande de prolongation annuelle début décembre 2022.

La Société s'est engagée à conserver directement ou indirectement au moins 95 % de CPPJ aussi longtemps que CPPJ sera redevable d'une somme quelconque au titre des contrats de prêt de 73 M€ et 16 M€ (échéance 13/11/2025).

Engagements reçus

Catégories d'engagements	Total	Accordés par			
		Dirigeants	Filiales	Participations	Autres
Crédit de prestations commerciales	11				11
Cautions reçues dans le cadre de travaux	3 180				3 180
Cautions bancaires des locataires	6 326				6 326
Garanties financières pour les activités de transaction et gestion immobilière	220				220
TOTAL	9 737				9 737

OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME (En K€)

Ces opérations sont destinées à couvrir les fluctuations de taux sur les emprunts contractés à taux variable. Les taux présentés s'entendent hors marge.

Au 31 décembre 2022, les couvertures engagées sont les suivantes :

Nature de l'opération	Date de commencement	Date d'échéance	Montant notionnel	Juste valeur au 31/12/2022
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2023	24 000	642
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	26/11/2024	24 000	1 363
Echange de conditions d'intérêts	26/11/2021	13/12/2024	10 000	405
Echange de conditions d'intérêts	28/10/2022	28/10/2024	5 000	45
TOTAL				2 455

Le taux d'intérêt fixe moyen pour l'ensemble des instruments financiers ressort à 0,53%

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en K€)

	31/12/2022	31/12/2021
Capacité d'autofinancement	12 615	11 673
Variation du BFR lié à l'activité	-4 479	-4 025
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 136	7 648
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-481	28 032
Augmentation (ou diminution) des capitaux propres (1)	-8 749	-6 730
Emprunts (+) ou remboursements (-)	211	-29 681
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-8 537	-36 410
Trésorerie d'ouverture	-2 360	-1 629
Variation de trésorerie nette	-882	- 731
Trésorerie à la clôture	-3 242	-2 360

(1) Distribution de dividendes pour 8.749 K€ en numéraire.